

# TE OGH 1979/6/7 8Ob510/79

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.06.1979

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Hager als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Benisch, Dr. Thoma, Dr. Kralik und Dr. Vogel als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Theresia A\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Wolfgang Gassner, Rechtsanwalt in Salzburg, sowie des auf ihrer Seite beigetretenen Nebenintervenienten Herold F\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Ernst Pallauf, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die beklagte Partei Helmut V\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Walter Windhager, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Einwilligung in grundbücherliche Löschung (Revisionsstreitwert S 80.000,-- sA), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 20. November 1978, GZ 2 R 144/78-29, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Salzburg vom 30. Mai 1978, GZ 12 Cg 671/75-20, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Beklagte ist schuldig, der Klägerin die mit S 4.049,28 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin die Barauslagen von S 900,-- und die Umsatzsteuer von S 233,28) und dem Nebenintervenienten die mit S 4.049,28 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin die Barauslagen von S 900,-- und die Umsatzsteuer von S 233,28) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 366 KG M\*\*\*\*\* mit dem Haus S\*\*\*\*\*. Der Beklagte und seine ursprünglich ebenfalls beklagte geschiedene Gattin Edith V\*\*\*\*\*, nunmehr S\*\*\*\*\*, hatten in diesem Haus mit Mietvertrag vom 11. 3. 1957 Räumlichkeiten gemietet und betrieben dort eine Kfz-Werkstätte. Nach der Ehescheidung im Jahre 1961 führte Edith V\*\*\*\*\* auf Grund eines mit dem Beklagten geschlossenen Übereinkommens den Betrieb in den gemieteten Räumlichkeiten allein weiter. Der Beklagte hatte ihr seine Bestandrechte übertragen. Das Bestandverhältnis zwischen der Klägerin und Edith V\*\*\*\*\* endete im Jahre 1969. Auf der Liegenschaft der Klägerin sind noch ein Pfandrecht bis zum Höchstbetrag von S 80.000,-- und ein Vorkaufsrecht zu Gunsten des Beklagten einverleibt. Nach Ausstellung der begehrten Lösungsquittung durch Edith V\*\*\*\*\* begehrte die Klägerin vom Beklagten eine einverleibungsfähige Erklärung der Einwilligung, dass die Löschung dieser beiden, zu seinen Gunsten verbücherten Rechte, einverleibt werde, im Wesentlichen mit folgendem Vorbringen:

Das Höchstbetragspfandrecht sei einverleibt worden zur Sicherstellung von Rückforderungsansprüchen der Mieter, da im Bestandvertrag festgelegt worden sei, dass die Klägerin verpflichtet sei, den Mietern von ihnen geleistete Investitionen durch Um-, Auf- und Zubauten, die eine Werterhöhung des Bestandobjektes herbeigeführt haben, unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung rückzuvergüten. Eine solche Forderung entfalle, weil Edith V\*\*\*\*\* das

Bestandverhältnis zur Auflösung gebracht und überdies das Bestandsobjekt sich bei Übergabe in einem katastrophalen Zustand befunden habe und werterhöhende Investitionen nicht gemacht worden seien. Überdies wären Forderungen für solche Investitionen verfristet. Das Vorkaufsrecht sei allein für die Vertragsdauer einverleibt worden und sei nun nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nicht mehr existent.

Der Beklagte behauptete verschiedene im Einzelnen aufgezählte werterhöhende Investitionen, deren Abrechnung nicht erfolgt sei. Gleichzeitig mit dem Bestandvertrag zwischen der Klägerin einerseits und ihm und seiner damaligen Ehegattin andererseits sei hinsichtlich der Liegenschaft auch eine Schenkung auf den Todesfall durch Notariatsakt vereinbart worden, wobei die Klägerin auf den Widerruf ausdrücklich verzichtet habe. Das Pfandrecht und das Vorkaufsrecht seien zur Absicherung dieser Schenkung auf den Todesfall einverleibt worden. Da die Schenkung auf den Todesfall noch aufrecht sei, könne er weder der Löschung des Pfandrechtes noch des Vorkaufsrechtes zustimmen, zumal das Vorkaufsrecht über die Dauer des Bestandvertrages hinaus Geltung haben sollte.

Die Klägerin brachte zur Schenkung auf den Todesfall noch vor, der Beklagte habe seine Rechte aus diesem Vertrag im Rahmen des Scheidungsverfahrens an seine geschiedene Gattin übertragen. Die Klägerin stellte in diesem Zusammenhang den Zwischenantrag auf Feststellung, dass zufolge der Abtretung der Anwartschaftsrechte aus der zwischen den Prozessparteien abgeschlossenen Schenkung auf den Todesfall dem Beklagten aus diesem Vertrag keine Rechte gegenüber der Klägerin mehr zustehen. Dieser Zwischenantrag auf Feststellung wurde vom Erstrichter rechtskräftig abgewiesen.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil und sprach aus, dass der Wert des Streitgegenstandes S 50.000,- übersteige. Gegen die Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich die Revision des Beklagten aus den Anfechtungsgründen des § 503 Z 2 und 4 ZPO mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens abzuändern oder aufzuheben und die Rechtssache an eine der beiden Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Die Klägerin und der Nebenintervenient beantragen in ihren Revisionsbeantwortungen, der Revision keine Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht gerechtfertigt.

Die Feststellungen der Vorinstanzen, auf deren nähere Einzelheiten verwiesen wird, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Vor dem öffentlichen Notar Dr. S\*\*\*\*\* schlossen die Streitparteien am 11. 3. 1957 einen Bestandvertrag. Gegenstand des auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrages war der zu ebener Erde im Haus B\*\*\*\*\* befindliche Werkstätten- und Kanzleiraum, der gesamte Dachboden mit Ausnahme eines gekennzeichneten Anteiles, sowie ein besonders abgegrenzter Grundstücksanteil, wobei sich die Vertragsteile darüber einig waren, dass im Bestandsobjekt eine Kraftfahrzeugreparaturwerkstätte bzw ein Kraftfahrzeughandel betrieben wird. In Punkt X des Mietvertrages verpflichtete sich die Vermieterin, den Mietern die von ihnen geleisteten Investitionen für Um-, Auf- oder Zubauten, die eine Werterhöhung des Bestandsobjektes und damit des Gesamtobjektes herbeigeführt haben, unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung rückzuvergüten. Diese Verpflichtung zur Rückvergütung hat nach dem Vertrag zu entfallen, wenn die Mieter das Bestandverhältnis unbegründet oder ohne Vorliegen von im Mietengesetz verankerten Kündigungsgründen aufkündigen oder sonst zur Auflösung bringen. Zur Sicherstellung dieser Rückforderungsansprüche verpflichtete sich die Klägerin laut dem angeführten Vertragspunkt, den Mietern bis zum Höchstbetrag von S 80.000,- an Haupt- und Nebenverbindlichkeiten die vorhin angeführte Liegenschaft zu verpfänden und erteilte ihre ausdrückliche Einwilligung, dass das Pfandrecht im angegebenen Umfange auf dieser Liegenschaft einverleibt werde. Überdies räumte die Klägerin den Mietern im selben Vertragspunkt das Vorkaufsrecht hinsichtlich der erwähnten Liegenschaft ein und erklärte auch diesbezüglich ihre ausdrückliche Zustimmung zur Einverleibung des Vorkaufsrechtes. Auf Grund dieser Einwilligungen wurde in beiden Fällen die grundbücherliche Eintragung durchgeführt. Nach dem Willen der Parteien sollten das Pfand- und das Vorkaufsrecht im Rahmen des Mietvertrages, in

welchem sie auch vereinbart worden sind, zum Tragen kommen. Mit dem Notariatsakt vom 11. 3. 1957 schenkte die Klägerin den Ehegatten die mehrfach erwähnte Liegenschaft für den Fall, als sie den Geschenknehmern oder einem von beiden Geschenknehmern vorverstirbt.

Die Ehe der Bestandnehmer wurde 1961 geschieden. Der Beklagte gab im Rahmen einer vermögensrechtlichen Auseinandersetzung zu Gunsten seiner Ehegattin seine Bestandrechte und sein Anwartschaftsrecht entgeltlich auf. Eine Bereinigung des Grundbuches durch Löschung der zugunsten des Beklagten eingetragenen Rechte unterblieb aus Versehen der beteiligten Anwälte.

Nachdem Edith V\*\*\*\*\* immer mehr in Zahlungsschwierigkeiten geraten war, blieb sie im Laufe der Jahre 1968 und 1969 den Mietzins immer wieder schuldig und leistete erst nach Klagsführung schleppend und nur zum Teil Zahlung. Darüber hinaus schränkte sie den Reparaturbetrieb immer mehr ein, stellte ihn gegen Ende des Jahres 1968 überhaupt ein und meldete das Gewerbe ab. Durch die langandauernde Nichtbenützung des Bestandgegenstandes sind erhebliche Schäden aufgetreten, worauf die Klägerin den Bestandvertrag unter Berufung auf den Kündigungsgrund nach § 19 Abs 2 Z 4 MietG und § 1118 ABGB aufkündigte. Am 10. 10. 1969 übergab Edith V\*\*\*\*\* sämtliche Schlüssel des geräumten Bestandobjektes an die Klägerin. Edith V\*\*\*\*\* machte aus Anlass der Beendigung des Bestandverhältnisses keinerlei Forderung gegenüber der Klägerin geltend, zumal sie bereits längere Zeit den Mietzins nicht mehr bezahlt hatte. Es waren aber auch keine werterhöhenden Investitionen vorhanden, sondern das Mietobjekt wurde in einem äußerst verwahrlosten Zustand zurückgelassen. Im Dezember 1969 wurde der Mietgegenstand an Helmut A\*\*\*\*\* neuerlich vermietet. Auf dieser Grundlage gelangten die Vorinstanzen insbesondere aus folgenden Erwägungen zur Klagsabweisung: Werde ein Vorkaufsrecht in einem Miet- oder Pachtvertrag oder im zeitlichen Zusammenhang mit dem Abschluss eines solchen eingeräumt, dann verstehe es sich im Zweifel nur für die Dauer des Bestandverhältnisses. Das in dem Bestandvertrag eingeräumte Vorkaufsrecht teile grundsätzlich das Schicksal des Bestandverhältnisses, erlösche daher mit der Beendigung des Bestandverhältnisses. Im Zeitpunkt der Rückstellung seien gar keine werterhöhenden Investitionen vorhanden gewesen, ferner könnten Forderungen aus solchen infolge des mit der geschiedenen Gattin geschlossenen Vertrages nicht dem Beklagten zustehen, überdies wäre die Ausschlussfrist des § 1097 ABGB zur Geltendmachung von solchen Forderungen längst abgelaufen. Da das Pfandrecht eine gültige Forderung voraussetze, müsse es durch Erlöschen der Forderung - sei es auch durch Zeitablauf - ebenfalls erlöschen. Verweigere der grundbücherliche Gläubiger die Ausstellung einer Urkunde zur Löschung von nicht mehr bestehenden grundbücherlichen Rechten, so müsse der Liegenschaftseigentümer die Löschung im Prozesswege erwirken. Die Revision des Beklagten bekämpft unter dem Anfechtungsgrund des § 503 Z 3 ZPO die Feststellung, wonach nach dem Willen der Parteien das Pfand- und Vorkaufsrecht im Rahmen des Mietvertrages, in welchem diese vereinbart wurden, zum Tragen kommen solle. Dem ist zu erwidern, dass diese Feststellung schon vom Erstgericht getroffen und vom Berufungsgericht als Ergebnis eines mängelfreien Verfahrens und richtiger Beweiswürdigung übernommen wurde. Bei Gewinnung dieser Feststellung könnte somit eine allfällige Aktenwidrigkeit nur dem Erstgericht unterlaufen sein. Da der Beklagte jedoch in seiner Berufung den Rechtsmittelgrund der Aktenwidrigkeit nicht geltend gemacht hat, kann er diesen nicht mit Erfolg in der Revision nachholen (JBl 1959, 458; 8 Ob 194/78 uva).

Zutreffend und in Übereinstimmung mit der von ihm zitierten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, der aus letzter Zeit die unveröffentlichte Entscheidung 3 Ob 588/77 angefügt werden könnte, hat das Berufungsgericht dargelegt, dass ein im Zusammenhang mit einem Bestandvertrag eingeräumtes Vorkaufsrecht grundsätzlich mit der Beendigung des Bestandverhältnisses erlischt. Die Revisionsausführungen, denenzufolge das gegenständliche Vorkaufsrecht selbständig und unabhängig vom Bestandvertrag vereinbart worden sei, entfernen sich in unzulässiger Weise von den Feststellungen der Vorinstanzen und sind in diesem Umfang unbeachtlich. Hat aber der Bestandvertrag vorliegendenfalls 1969 geendet, dann ist die Klägerin berechtigt, vom Beklagten die Einwilligung zur Löschung des mit diesem Bestandvertrag eingeräumten Vorkaufsrechtes zu verlangen. Was die Hypothek anlangt, so ist davon auszugehen, dass das Pfandrecht als Nebenrecht der gesicherten Forderung grundsätzlich von ihrer Entstehung und von ihrem Bestand abhängig ist (§§ 449 Satz 1, 469 Satz 1 ABGB; Gschnitzer, Sachenrecht, 165; 6 Ob 757/77 uva). Da das der Pfandbestellung zugrunde liegende Bestandverhältnis 1969 aufgelöst wurde und mangels Vorhandenseins von werterhöhenden Investitionen im maßgeblichen Zeitpunkt der Übergabe eine Forderung des Bestandnehmers, zu deren Sicherung die gegenständliche Hypothek bestellt worden war, weder bestand noch in Zukunft entstehen konnte, ist die Klägerin als Liegenschaftseigentümerin berechtigt, vom Beklagten als bücherlich Berechtigtem die Ausstellung

einer Löschungsquittung zu begehren (Gschnitzer aaO; Wegan in Steinwenter-FS, 164, 165; 6 Ob 757/77 uva). Ist aber das Klagebegehren schon aus diesem Grund gerechtfertigt, dann können die gegen die weiteren Stattgebungsgründe gerichteten Revisionsausführungen auf sich beruhen.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

**Anmerkung**

E73540 8Ob510.79

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1979:0080OB00510.79.0607.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19790607\_OGH0002\_0080OB00510\_7900000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)