

TE OGH 2021/5/20 3Ob71/21v

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.05.2021

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Höllwerth als Vorsitzenden sowie den Hofrat Hon.-Prof. Dr. Brenn, die Hofräatinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek und den Hofrat Dr. Stefula als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Y***** vertreten durch Gibel Zirm Rechtsanwälte GmbH & Co KG in Wien, und deren Nebeninterventientin G*****, vertreten durch Dr. Martin Brenner, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei F*****Privatstiftung *****, vertreten durch Beck & Dörnhöfer & Partner Rechtsanwälte (OG) in Eisenstadt, wegen Exszindierung, über die Revisionen der klagenden Partei und deren Nebeninterventientin gegen das Urteil des Landesgerichts Eisenstadt als Berufungsgericht vom 5. Februar 2021, GZ 13 R 110/20d-52, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Eisenstadt vom 27. April 2020, GZ 2 C 198/19v-43, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Den Revisionen wird nicht Folge gegeben.

Die Kostenentscheidung bleibt dem Erstgericht vorbehalten.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Der Kläger ist der Unterbestandnehmer eines Areals, auf dem er einen Yachtclub betreibt. Die Beklagte ist die Liegenschaftseigentümerin, die das Areal mit weiteren Flächen der Gemeinde B***** in Bestand gegeben hatte. Die Nebeninterventientin ist Eigentümerin einer Seglerkoje/Kabane auf dem vom Kläger benützten Areal.

[2] Am 19. 12. 1968 hatten der Rechtsvorgänger der Beklagten und die Gemeinde einen als Pachtvertrag bezeichneten Bestandvertrag über bestimmte Flächen der Grundstücke Nr ***** geschlossen. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befand sich auf den in Bestand gegebenen Flächen nur Schilf. Es war beabsichtigt, auf der Bestandfläche einen Erholungspark und eine öffentliche Badeanlage zu errichten und zu betreiben. Von Anfang an war vorgesehen, dass bestimmte Teilflächen an einen Yachtclub als Unterbestandnehmer weitergegeben werden sollten. Ein direkter Vertrag dieses Yachtclubs im Verhältnis zum Grundeigentümer war nicht gewollt. Damals existierte der Kläger noch nicht einmal im Planungsstadium. Der Pachtvertrag enthält zur Pachtdauer folgende Regelung:

„Die Pachtdauer beträgt 50 Jahre, beginnend ab 1. 1. 1969 und endet am 31. 12. 2018.

Der Pächterin wird nach Beendigung der Vertragsdauer das Vorpachtrecht am Vertragsobjekt dergestalt eingeräumt, dass sie binnen vier Wochen nach geschehender Aufforderung ihren Eintritt in einen neuen Pachtvertrag zu den vom günstigsten Bewerber genannten Bedingungen schriftlich erklären kann. Nach Ablauf der vierwöchigen Frist erlischt das Vorpachtrecht.“

[3] Am 13. 8. 1970/7. 9. 1970 schloss die Gemeinde mit dem Kläger einen als Subpachtvertrag bezeichneten Unterbestandvertrag ab. Dieser enthält zur Pachtdauer folgende Bestimmung:

„Dieser Pachtvertrag wird auf unbestimmte Zeit, beginnend am 1. Jänner 1971 abgeschlossen und kann unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zu jeden Kalenderjahresende gekündigt werden. Die Gemeinde verzichtet auf ihr Kündigungsrecht, solange ihr Pachtvertrag oder ein sinngemäß gleiches Abkommen mit dem Grundeigentümer aufrecht ist.“

Für den Fall, dass die Gemeinde ihr Pachtrecht mit Zustimmung des Grundeigentümers an einen Dritten überträgt, ist die Gemeinde verpflichtet, die aus dem gegenwärtigen Subpachtvertrag resultierenden Rechte und Pflichten auf den Pacht- oder Benützungsnachfolger rechtsverbindlich zu übertragen.“

[4] Aus Zweckmäßigskeitsgründen vereinbarten die Streitteile mit Wirksamkeit vom 1. 1. 1977, dass der Kläger den Bestandzins mit schuldbefreiender Wirkung an die Beklagte bezahlt. Die Gemeinde erklärte sich unter Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs mit dieser Vorgangsweise einverstanden. Im April 1979 kamen die Streitteile überein, dass der Kläger für die von ihm benutzte (Mehr-)Fläche, die tatsächlich größer als ursprünglich angenommen war, einen Ergänzungsbeitrag von 30.000 ATS zu zahlen hat. Die Gemeinde war auch in diese Vereinbarung eingebunden und mit dieser einverstanden. Durch diese Verrechnungsvereinbarungen sollte nach dem Willen aller Beteiligten kein direktes Bestandverhältnis zwischen dem Kläger und der Beklagten begründet werden. Erst im Jahr 2003 und zu einem späteren nicht feststellbaren Zeitpunkt fragte der Kläger bei der Beklagten an, ob auch ein direktes Vertragsverhältnis begründet werden könne, was die Beklagte jedoch stets ablehnte. Erstmals im Schreiben vom 27. 11. 2018 erklärte der Kläger, von einem direkten Vertragsverhältnis zwischen ihm und der Beklagten auszugehen, was er mit den direkten Vorschreibungen der letzten Jahrzehnte begründete.

[5] Etwa im Jahr 2016/2017 begannen im Hinblick auf den vereinbarten Endtermin am 31. 12. 2018 Gespräche zwischen der Beklagten und der Gemeinde über die möglichen Varianten der Fortsetzung eines Vertragsverhältnisses. Es stellte sich allerdings bald heraus, dass die Gemeinde die anstehenden notwendigen Investitionen von etwa 10 Mio EUR zur Sanierung der Seebadanlage nicht tragen konnte. Deshalb unterfertigten die Beklagte und die Gemeinde am 26. 4. 2018/7. 5. 2018 eine Vereinbarung, mit der das damals von beiden Parteien gewollte Vertragsende zum 31. 12. 2018 anerkannt wurde und sich die Gemeinde bis längstens 31. 12. 2018 zur Räumung verpflichtete. Die Beklagte und die Gemeinde bezweckten mit dieser Vereinbarung nicht, den Kläger zu schädigen. Die Beklagte beabsichtigte, auf dem derzeit vom Kläger benutzten Areal Lodges für Feriengäste zu errichten und zu betreiben. Mit dem Bau hätte bereits im Frühjahr 2019 begonnen werden sollen.

[6] Am 15. 1. 2019 schlossen die Beklagte und die Gemeinde einen prätorischen Vergleich (Räumungstitel) mit folgendem Inhalt:

„Die [Gemeinde] verpflichtet sich, die Flächen der Grundstücke Nr ***** ..., deren genaue Lagen dem einen integrierten Bestandteil des Vergleichs bildenden Plan zu entnehmen sind, insbesondere jene Flächen, auf denen ein Seebad, ein Ruderclub, eine Bootsvermietung, eine Segelschule, eine Windsurfschule, ein Restaurant, ein Segelclub, Sanitäranlagen, zwei Mobilheimplätze, Parkplätze betrieben wurden, bis 31. 12. 2018 zu räumen und geräumt von sämtlichen Fahrnissen und darauf errichteten Gebäuden an [die Beklagte] bei sonstiger Exekution zu übergeben, dies unter Verzicht auf jeglichen Räumungsaufschub.“

[7] Dieser prätorische Vergleich wurde abgeschlossen, um eine exekutive Räumung aller Unterbestandnehmer, so auch des Klägers, zu erreichen. Es sollte also ein Exekutionstitel für alle von der Gemeinde in Bestand genommenen Teilflächen geschaffen werden. Es ging den Parteien des Vergleichs nicht darum, den Kläger „zu vernichten oder zu schädigen“. Der Vergleich wurde auch nicht zum Schein abgeschlossen.

[8] Zur Durchsetzung der Ansprüche aus dem prätorischen Vergleich bewilligte das Bezirksgericht Eisenstadt zu AZ 4 E 241/19p der Beklagten als betreibenden Partei gegen die Gemeinde B***** als verpflichtete Partei die zwangsweise Räumung jener Flächen, auf denen sich der Yachtclub B***** befindet, sowie zur Entfernung der darauf errichteten Gebäude die Exekution gemäß § 353 EO. Diese Exekutionsbewilligungen erwuchsen unbekämpft in Rechtskraft.

[9] Der Kläger hat das von ihm benutzte Areal bis dato nicht geräumt.

[10] Der Kläger begehrte die bewilligten Exekutionen für unzulässig zu erklären. Der prätorische Vergleich, der als

Räumungstitel diene, sei von der Beklagten und der Gemeinde kollusiv und nur zum Schein abgeschlossen worden. Außerdem sei zwischen den Streitteilen durch diverse Vereinbarungen ab dem Jahr 1977 ein direkter Bestandvertrag zustande gekommen.

[11] Die Nebenintervenientin schloss sich diesem Vorbringen an.

[12] Die Beklagte entgegnete, dass zum Kläger kein direktes Bestandverhältnis bestehe. Das Bestandverhältnis zwischen ihr und der Gemeinde sowie das Unterbestandverhältnis zwischen der Gemeinde und dem Kläger sei – letzteres mit Schreiben vom 16. 10. 2018 – zum 31. 12. 2018 aufgelöst worden. Der Kläger habe mit seinem Verhalten die ordnungsgemäße Rückstellung des Bestandobjekts verhindert. Bei Abschluss des Räumungsvergleichs habe die Gemeinde ausschließlich in Erfüllung ihrer gegenüber der Beklagten bestehenden Räumungsverpflichtung gehandelt.

[13] Das Erstgericht wies das Klagebegehren auf der Grundlage des eingangs zusammengefassten Sachverhalts ab. In Bezug auf den Räumungsvergleich liege weder ein Scheingeschäft noch Kollusion vor; dieser habe vielmehr dem Willen der Vertragsparteien entsprochen. Eine Fortsetzung des Bestandverhältnisses hinsichtlich der vom Kläger genutzten Flächen sei nicht beabsichtigt gewesen. Wenn die Vertragsparteien ein Ende des Vertrags herbeiführten, könne ihnen von einem Dritten dessen Fortsetzung desselben nicht aufgezwungen werden. Die Annahme eines kollusiven Verhaltens scheitere daran, dass der prätorische Vergleich nicht die Schädigung des Klägers bezweckt habe. Nach dem Wegfall des Hauptbestandverhältnisses könne sich der Kläger als Unterbestandnehmer nicht mehr auf ein Recht zur weiteren Innehabung des Bestandobjekts berufen, weshalb er dieses räumen müsse. Ein direktes Vertragsverhältnis zwischen den Streitteilen sei aufgrund der eindeutigen Willensrichtung aller Beteiligten sowohl bei Abschluss der Bestandverträge als auch in den Folgejahren, insbesondere auch anlässlich der Verrechnungsvereinbarungen ab 1977 zu verneinen. Auch aus dem Vorpachtrecht der Gemeinde sei für den Rechtsstandpunkt des Klägers nichts zu gewinnen; entgegen seiner Ansicht sei im Pachtvertrag kein unbedingtes Recht der Gemeinde auf Vertragsverlängerung enthalten. Eine Verpflichtung der Beklagten, die vom Kläger benützten Flächen auch über das vereinbarte Vertragsende hinaus jedenfalls an die Gemeinde zu verpachten bzw eine Verpflichtung der Gemeinde, diese Flächen jedenfalls an den Kläger weiter zu verpachten, ergäbe sich aus der Vertragslage nicht.

[14] Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Die Regelung des § 568 ZPO bewirke, dass der gegen den Hauptbestandnehmer erfolgreiche Bestandgeber nicht auch noch eine Räumungsklage gegen den Unterbestandnehmer einbringen müsse, sondern im Exekutionsverfahren gegen den Hauptbestandnehmer auch eine Räumung des Unterbestandnehmers und dessen Fahrnisse erreichen könne. Die Räumungspflicht treffe den Hauptbestandnehmer; nur dieser sei Verpflichteter im Exekutionsverfahren. Die Wirkungserstreckung des § 568 ZPO ergebe sich daraus, dass der Bestandnehmer bei Beendigung des Bestandvertrags gemäß § 1109 ABGB zur Rückstellung des Bestandgegenstands verpflichtet sei.

[15] § 568 ZPO halte aber ausdrücklich fest, dass die darin angeordnete Rechtsfolge nicht eintrete, wenn dem ein zwischen dem Unterbestandnehmer und dem Bestandgeber bestehendes Rechtsverhältnis entgegenstehe, wenn der Unterbestandnehmer seine Benützungsbefugnis also nicht (mehr) vom Hauptbestandvertrag, sondern aus einer mit dem Bestandgeber direkt geschlossenen Vereinbarung ableite. Zudem sei der Unterbestandnehmer auch berechtigt, sich auf eine Unzulässigkeit des gegen den Hauptbestandnehmer erweckten Räumungstitels zu berufen, wenn die Aufkündigung oder die Räumungsklage bloß zum Schein eingebracht oder der Räumungsvergleich nur geschlossen worden sei, um ihn zu schädigen. Der Unterbestandnehmer könne dies mit Exszindierungsklage geltend machen.

[16] Nach den Feststellungen sei zwischen den Streitteilen nie ein direktes Bestandverhältnis beabsichtigt gewesen; Gegenteiliges folge auch nicht aus den Verrechnungsvereinbarungen ab 1977, insbesondere aus jener im April 1979 betreffend die Zahlung eines Ergänzungsbetrags für die tatsächlich benützte Mehrfläche. Die Beurteilung des Erstgerichts sei auch zu den übrigen Argumenten des Klägers betreffend die Investitionen, das Vorpachtrecht und die Pflicht zur Übertragung des Subpachtvertrags im Fall der Weitergabe des Hauptpachtrechts an einen Dritten zutreffend.

[17] Aus den Feststellungen lasse sich auch keine Sittenwidrigkeit des prätorischen Vergleichs oder das Vorliegen eines Scheingeschäfts ableiten. Bei der Gemeinde habe aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse und der notwendigen Investitionen ein dringendes Interesse an der Beendigung des Bestandvertrags bestanden. Allein der

Umstand, dass sich der Schuldner mit der Schaffung eines gegen ihn gerichteten Exekutionstitels einverstanden erkläre, rechtfertige für sich allein nicht die Annahme einer Kollusion.

[18] Dem Kläger sei zuzustimmen, dass die in Rede stehenden Bestandverträge tatsächlich als Mietverträge zu qualifizieren seien, weil die bloße Überlassung eines Wiesengrundstücks zum Gebrauch nicht Pacht, sondern Miete sei. Dem Kläger sei auch nicht etwa ein lebendes Unternehmen überlassen worden. Nach der Rechtsprechung liege zwar auch dann keine bloße Flächenmiete vor, wenn der Mieter Superädifikate errichte und für ihn im Hinblick auf diese Gebäude eine gleichartige Schutzbedürftigkeit bestehe. Dies setze allerdings voraus, dass die Verwendung der vom Mieter errichteten Geschäftsräumlichkeiten gegenüber der Verwendung des unbebauten Grundstücks nicht gänzlich in den Hintergrund trete. Den hier zur Erreichung des Vereinszwecks errichteten Anlagen für Segel- und Ruderboote komme aber für den Gebrauch des gesamten Bestandobjekts im Ausmaß von 10.000 m² keine selbständige Bedeutung zu. Der Bestandvertrag sei daher eine nicht dem MRG unterliegende Flächenmiete. Darüber hinaus könne sich der Kläger auch deshalb nicht auf den mietrechtlichen Kündigungsschutz berufen, weil der Vereinszweck ausschließlich auf die private Verwendung eines Sportplatzes durch die Vereinsmitglieder ausgerichtet gewesen sei und es daher an einem geschäftlichen Zweck fehle.

[19] Die Negativfeststellung zur Tragung der Abbruchkosten mache die Exekution entgegen der Auffassung des Klägers nicht unzulässig.

[20] Die ordentliche Revision sei zulässig, weil zur Anwendung des mietrechtlichen Kündigungsschutzes auf Bestandverhältnisse von Sportvereinen über Sportanlagen höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

[21] Gegen diese Entscheidung richten sich die Revisionen des Klägers und deren Nebenintervenientin, die auf eine Stattgebung des Klagebegehrens abzielen. Hilfsweise werden auch Aufhebungsanträge gestellt.

[22] Mit ihrer Revisionsbeantwortung beantragt die Beklagte, die Rechtsmittel zurückzuweisen und hilfsweise, diesen nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[23] Die Revisionen sind zur Klarstellung der Rechtslage zulässig, aber nicht berechtigt. Da die Revisionen im Wesentlichen inhaltsgleich sind, werden die Rechtsmittelwerber im Folgenden zusammengefasst nur als „der Kläger“ bezeichnet.

[24] 1. Der Kläger bestreitet zunächst die Anwendbarkeit der Wirkungserstreckung des § 568 ZPO auf einen nach Ende des Bestandverhältnisses abgeschlossenen prätorischen Vergleich. Wie Oberhammer (Das Auftragsverfahren in Bestandstreitigkeiten [1992] 152) gezeigt habe, sprächen gute Gründe dafür, prätorische Räumungsvergleiche – wegen eines sachlich nicht gerechtfertigten Eingriffs in das Recht des Unterbestandnehmers auf ein faires Verfahren nach Art 6 EMRK – von der Anwendbarkeit des § 568 ZPO auszuschließen.

[25] Diesen Ausführungen ist nicht zu folgen:

[26] 1.1 § 568 ZPO ordnet an, dass ein – infolge Auflösung eines Bestandvertrags über einen Gegenstand nach § 560 ZPO – gegen den Bestandnehmer erwirkter Räumungstitel auch gegenüber dem Afterbestandnehmer (Unterbestandnehmer) wirksam und vollstreckbar ist. Diese Regelung bewirkt, dass der – gegen den Hauptbestandnehmer erfolgreiche – Bestandgeber im Exekutionsverfahren gegen den Hauptbestandnehmer (als Verpflichteten) auch eine Delogierung des Unterbestandnehmers und seiner Fahrnisse erreichen kann. Es wird somit im Einklang mit § 349 Abs 1 EO eine erweiterte Möglichkeit des Exekutionsvollzugs gegen dritte Personen (Nutzer) geschaffen, die ihr Benützungsrecht vom Verpflichteten ableiten (vgl Kulhanek in Höllwerth/Ziehensack § 568 ZPO Rz 1; Iby in Fasching/Konecny3 § 568 ZPO Rz 12 ff).

[27] Hintergrund dieser erweiterten Möglichkeit des Exekutionsvollzugs ist, dass der Hauptbestandnehmer zur Übergabe des geräumten Bestandgegenstands an den Bestandgeber verpflichtet ist und die Räumung die „Entfernung von Personen und beweglichen Sachen“ umfasst (§ 349 EO). Dieser Wirkungsumfang wird für den Bestandgeber durch § 568 ZPO sichergestellt (vgl Iby in Fasching/Konecny3 § 568 ZPO Rz 5), soweit es sich um Personen handelt, die ihr Benützungsrecht lediglich vom Verpflichteten ableiten, also keine selbstständigen Rechte aufgrund eines zwischen ihnen und dem Betreibenden bestehenden direkten Rechtsverhältnisses haben (RS0000907; RS0000409; 7 Ob 162/57 MietSlg 6160; Heller/Berger/Stix EO4 2493 f; Höllwerth in Deixler-Hübner § 349 EO Rz 31).

[28] 1.2 Nach einhelliger Rechtsprechung gilt die Anordnung des § 568 ZPO für eine Aufkündigung, einen Übergabsauftrag, ein stattgebendes Urteil aufgrund einer Räumungsklage nach § 1118 ABGB sowie grundsätzlich auch für einen Räumungsvergleich (RS0044968; zuletzt 3 Ob 163/15i; vgl auch Kulhanek in Höllwerth/Ziehensack § 568 ZPO Rz 4; Iby in Fasching/Konecny § 568 ZPO Rz 3; Höllwerth in Deixler-Hübner § 349 EO Rz 32).

[29] In der Entscheidung zu 1 Ob 9/04m hat dies der Oberste Gerichtshof – unter Bezugnahme auf die bisherige Rechtsprechung zu 2 Ob 960/33 (SZ 15/244) und 3 Ob 183/92m und nach Auseinandersetzung mit den teilweise kritischen Stimmen in der Literatur (Frauenberger in Rechberger § 568 ZPO Rz 2; Oberhammer, Das Auftragsverfahren in Bestandstreitigkeiten [1992] 152) – auch für den prätorischen Räumungsvergleich bekräftigt. Dazu wurde festgehalten, dass der Untermieter in der Rechtsstellung nach § 568 ZPO keinen eigenen unmittelbaren Anspruch auf das Bestandobjekt gegen den Hauseigentümer habe, daher weder diesen noch den Untervermieter an der Auflösung des zwischen beiden bestehenden Mietvertrags hindern und die sich daraus für ihn ergebende Folge (Räumung nach § 568 ZPO) nicht abwehren könne, solange sich die zum Nachteil des Untermieters zwischen dem Hauptvermieter und dem Hauptmieter getroffene Vereinbarung auf Auflösung des Mietvertrags nicht wegen ihrer Scheinnatur oder ihrer Rechts- oder Sittenwidrigkeit als ungültig erweise. Abgesehen von dieser Einschränkung müsse der Hauseigentümer bei Vereinbarungen mit seinem Mieter auf das Interesse des Untermieters nicht Bedacht nehmen und von einem für diesen sich ungünstig auswirkenden Räumungsvergleich abstehen. Da prätorische Räumungsvergleiche der erstrebenswerten Prozessvermeidung dienten und auch eine gerichtliche Aufkündigung des Hauptbestandnehmers oder die Beendigung des Kündigungsprozesses in Form eines Räumungsvergleichs oder eines Anerkenntnisurteils zu Lasten des Unterbestandnehmers paktiert sein könne, sei die bisherige Rechtsprechung aufrecht zu erhalten.

[30] In Anknüpfung an diese Judikatur hat der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung zu 3 Ob 163/15i (immolex 2016/13 [Pfiel] = EvBl 2016/60 [Klicka]) festgehalten, dass vom Bestandgeber gegen den Hauptbestandnehmer erwirkte Gerichtsentscheidungen, die das Bestehen oder die Auflösung des Hauptbestandverhältnisses betreffen, nach § 568 ZPO auch gegenüber dem Unterbestandnehmer wirksam und vollstreckbar seien. Dies gelte auch für einen Räumungsvergleich der Parteien des Hauptbestandvertrags. Der Untermieter könne daher im Fall der Beendigung des Hauptmietverhältnisses nur gegenüber seinem Vertragspartner erfolgreich das aufrechte Untermietverhältnis einwenden, nicht aber dann, wenn er vom Eigentümer nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses auf Räumung in Anspruch genommen werde.

[31] 1.3 Diese von der bisherigen Judikatur entwickelten Grundsätze zu § 568 ZPO, denen auch der erkennende Senat folgt, gelten nur dann nicht, wenn der Bestandgeber und der Hauptbestandnehmer kollusiv zusammengewirkt haben oder der Räumungsvergleich nur zum Schein abgeschlossen wurde (1 Ob 9/04m; vgl auch Iby in Fasching/Konecny § 568 ZPO Rz 4 und 10; Rechberger/Klicka § 568 ZPO Rz 2; Höllwerth in Deixler-Hübner § 349 EO Rz 35). In diesen Fällen kann sich der Unterbestandnehmer, der nicht Beteiligter des Exekutionsverfahrens im Sinn des § 66 EO ist, mit Exszindierungsklage gegen die Räumungsexekution zur Wehr setzen (Kulhanek in Höllwerth/Ziehensack § 568 ZPO Rz 6; Iby in Fasching/Konecny § 568 ZPO Rz 10).

[32] Gleichermaßen gilt für einen Dritten, der sein Benützungsrecht materiell-rechtlich direkt vom Bestandgeber (betreibenden Gläubiger) ableitet; auch auf ihn ist § 568 ZPO nicht anwendbar (Kulhanek in Höllwerth/Ziehensack § 568 ZPO Rz 6; Iby in Fasching/Konecny § 568 ZPO Rz 15).

[33] 1.4 Soweit sich der Kläger – unter Hinweis auf Oberhammer – auf die Nichteinhaltung der Verfahrensgarantien nach Art 6 EMRK gegenüber dem Unterbestandnehmer beruft, ist er darauf hinzuweisen, dass dieses Argument nur für die Einwände des Unterbestandnehmers gelten kann, die außerhalb der Wirkungserstreckung des § 568 ZPO liegen. Genau diese Einwände kann der Unterbestandnehmer aber mit Exszindierungsklage geltend machen, weshalb die in Rede stehenden Verfahrensgarantien ohnehin auch ihm gegenüber gewährleistet sind (vgl VfGH G 299/2020). Dies gilt insbesondere für den Fall, dass sich der Unterbestandnehmer (Dritte) auf ein direktes Benützungsrecht im Verhältnis zum Eigentümer stützen kann.

[34] 1.5 Weiters meint der Kläger, dass die Räumung des von ihm benutzten Bestandobjekts bis zum 31. 12. 2018, also vor der Auflösung des Bestandverhältnisses (vgl dazu 8 Ob 88/14w; 4 Ob 60/19f), nur mit Übergabsauftrag und ab dem 1. 1. 2019 nur mit Räumungsklage durchzusetzen gewesen wäre. Für den Übergabsauftrag sei der (Haupt-)Bestandnehmer passiv legitimiert, für die Räumungsklage der Nutzer. Der Kläger will daraus offenbar ableiten, dass § 568 ZPO nur dann zur Anwendung gelange, wenn der Räumungstitel gegen den

Bestandnehmer vor Auflösung des Bestandverhältnisses geschaffen werde. Nach diesem Zeitpunkt sei der Bestandnehmer nicht mehr passiv legitimiert, weshalb dann gegen den Unterbestandnehmer eine Räumungsklage eingebracht werden müsse.

[35] Der Kläger lässt dabei einerseits außer Acht, dass die Wirkungserstreckung nach § 568 ZPO nicht nur für einen Übergabsauftrag gilt (vgl Pkt 1.2). Andererseits kommt eine Räumungsklage gegen den Unterbestandnehmer wegen titelloser Benützung erst nach Auflösung des Bestandvertrags in Betracht, weil erst ab diesem Zeitpunkt der Unterbestandnehmer sein vom Hauptbestandnehmer abgeleitetes Gebrauchsrecht der Räumungsklage des Eigentümers nicht mehr entgegenhalten kann (vgl RS0020641 [T5, T6]; 3 Ob 163/15i; Kulhanek in Höllwerth/Ziehensack § 568 ZPO Rz 1; Iby in Fasching/Konecny3 § 568 ZPO Rz 6; Rechberger/Klicka5 § 568 ZPO Rz 3). Diese „Möglichkeit“ der Titelschaffung (auch) gegen den Unterbestandnehmer ändert aber nichts an der bereits beschriebenen Wirkungserstreckung nach § 568 ZPO.

[36] 2. Der Kläger beruft sich auch auf ein kollusives Zusammenwirken der Beklagten mit der Gemeinde. Der einzige Zweck des Räumungsvergleichs habe in der Erwirkung eines Räumungstitels bestanden, mit dem gegen den Unterbestandnehmer ohne Vorankündigung exekutiv vorgegangen werden könne.

[37] 2.1 Kollusives Handeln liegt nach der Rechtsprechung im gegebenen Zusammenhang dann vor, wenn der Liegenschaftseigentümer und der Hauptbestandnehmer den Räumungsvergleich in der Absicht geschlossen haben, den Unterbestandnehmer zu schädigen (vgl 6 Ob 214/19t), oder wenn der Liegenschaftseigentümer den bewussten Rechtsmissbrauch des pflichtwidrig handelnden Hauptbestandnehmers zum Nachteil des Unterbestandnehmers kannte oder ihm der Missbrauch nur aus grober Fahrlässigkeit unbekannt blieb (vgl 6 Ob 35/19v). Verfolgen die Parteien eines Räumungsvergleichs mit diesem berechtigte Interessen, so liegt kein kollusives Handeln vor. Dabei ist zu beachten, dass der Liegenschaftseigentümer bei Vereinbarungen mit dem Hauptbestandnehmer auf das Interesse des Unterbestandnehmers nicht Bedacht nehmen und von einem für diesen ungünstigen Räumungsvergleich nicht abstehen muss (1 Ob 9/04m).

[38] 2.2 Nach den bindenden erstgerichtlichen Feststellungen erfolgte die einvernehmliche Auflösung des Hauptbestandvertrags nicht zum Zweck, den Kläger zu schädigen. Vielmehr steht fest, dass die Gemeinde die anstehenden Investitionskosten für die Seebadanlage in Höhe von rund 10 Mio EUR nicht tragen konnte und die Beklagte auf dem vom Kläger benützten Areal die Errichtung von Lodges für Feriengäste beabsichtigt, mit deren Bau schon im Frühjahr 2019 hätte begonnen werden sollen. Der Räumungsvergleich wurde nach den Feststellungen schließlich auch unter dem legitimen Zweck abgeschlossen, alle von der Gemeinde im Bereich des Seebades in Bestand genommenen Flächen nötigenfalls exekutiv räumen lassen zu können, was ebenfalls nicht deshalb geschehen ist, um den Kläger zu schädigen. Ausgehend von diesem Tatsachensubstrat verfolgten die Beklagte und die Gemeinde nach der immerhin 50-jährigen Bestanddauer mit Abschluss der Auflösungsvereinbarung und des Räumungsvergleichs berechtigte Interessen. Wie schon die Vorinstanzen zutreffend beurteilt haben, ist daher das Vorliegen von Kollusion oder sonstiger Sittenwidrigkeit zu verneinen.

3. Der Kläger beruft sich auch darauf, dass der Räumungsvergleich zwischen der Beklagten und der Gemeinde nur zum Schein abgeschlossen worden sei.

[39] 3.1 Ein Scheingeschäft liegt nach der Rechtsprechung vor, wenn sich der Erklärende und der Erklärungsempfänger darüber einig sind, dass das Erklärte nicht gelten soll, wenn also die Parteien einverständlich nur den äußeren Schein des Abschlusses eines Rechtsgeschäfts hervorrufen, dagegen die mit dem betreffenden Rechtsgeschäft verbundene Rechtswirkung nicht eintreten lassen wollen, das Geschäft also nicht oder nicht so gelten soll, wie die Erklärungen lauten (RS0018149; vgl auch RS0018107). Die Frage, ob ein Scheinvertrag vorliegt, fällt in das Gebiet der Tatsachenfeststellung (RS0043610).

[40] 3.2 Auch dafür, dass die dem Räumungsvergleich zugrunde liegenden Willenserklärungen nicht dem wahren Willen der Vergleichsparteien entsprochen haben, bestehen nach dem bereits wiedergegebenen Tatsachensubstrat keine Anhaltspunkte. Zudem haben die Tatsacheninstanzen wiederum ausdrücklich festgestellt, dass der Räumungsvergleich nicht bloß zum Schein abgeschlossen wurde.

[41] 4. Soweit der Kläger ausführt, dass ihm die Beklagte und die Gemeinde jegliche Informationen vorenthalten hätten, um seine Rechtsverteidigung unmöglich zu machen, beruft er sich auf eine Verletzung der Informationspflicht.

[42] Verletzt der Hauptbestandnehmer seine vertragliche oder gesetzliche (vgl § 2 Abs 2 MRG) Verständigungspflicht, so ändert dies nichts an der in § 568 ZPO angeordneten Rechtsfolge. Ein solches Fehlverhalten macht den Hauptbestandnehmer gegenüber dem Unterbestandnehmer allenfalls schadenersatzpflichtig (Kulhanek in Höllwerth/Ziehensack § 568 ZPO Rz 3; Iby in Fasching/Konecny3 § 568 ZPO Rz 8).

5 . Als weiteres Argument führt der Kläger ins Treffen, dass er nicht nur ein abgeleitetes Gebrauchsrecht am Vereinsgelände beanspruche, sondern sich auch auf ein direktes Recht im Verhältnis zur Beklagten stütze. Dies leite er aus den Vereinbarungen ab, die er mit dem Liegenschaftseigentümer ab 1977, insbesondere im April 1979 betreffend den geschuldeten Bestandzins getroffen habe.

[43] Auch dieser Argumentation ist nicht zu folgen:

[44] 5.1 Bei Abschluss des (Haupt-)Pachtvertrags am 19. 12. 1968 war der Kläger noch gar nicht existent. Dementsprechend war zwischen den Vertragsparteien nur ganz allgemein die Überlassung des Areals an (irgend-)jeden Yachtclub als Subbestandnehmer zum Betrieb einer Segelsportanlage vorgesehen. Dabei war von Anfang an kein direktes Vertragsverhältnis zwischen Yachtclub und Liegenschaftseigentümer gewollt. An dieser Willensrichtung der Parteien des Bestandvertrags hat sich in der Folge zu keinem Zeitpunkt eine Änderung ergeben. Die Vereinbarungen ab dem Jahr 1977, auf die sich der Kläger im gegebenen Zusammenhang beruft, betrafen ausschließlich die Verrechnung der Unterbestandzinse, die aus Zweckmäßigsgründen vom Kläger mit schuldbefreiender Wirkung direkt an die Beklagte gezahlt werden sollten. Nach den Feststellungen erklärte sich die Gemeinde unter Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs mit dieser Vorgangsweise einverstanden. Die in der Folge getroffenen Regelungen betrafen die Anpassung des Bestandzinses an eine neue Indexbasis und die Zahlung eines Ergänzungsbetrags, weil die vom Kläger tatsächlich benutzte Fläche größer war als ursprünglich angenommen. Die Gemeinde war auch in diese Vereinbarungen eingebunden, wobei nach dem vom Erstgericht festgestellten übereinstimmenden Willen aller Beteiligten dadurch gerade kein direktes Vertragsverhältnis zwischen dem Kläger und der Beklagten begründet werden sollte. Vielmehr behauptete der Kläger erstmals im Schreiben vom 27. 11. 2018, also erst nach Kündigung des Unterpachtvertrags durch die Gemeinde, ein direktes Vertragsverhältnis zur Beklagten.

[45] 5.2 Wie schon die Vorinstanzen zutreffend beurteilt haben, kann daher von einem eigenen Gebrauchsrecht des Klägers aufgrund eines direkten Vertragsverhältnisses zur Beklagten keine Rede sein.

[46] 6 . Der Kläger beruft sich darauf, dass die Beklagte und die Gemeinde durch Abschluss des Räumungsvergleichs die für ihn geschaffene Vertrauenslage im Hinblick auf die vorgenommenen Investitionen zerstört hätten.

[47] Der vom Kläger dadurch erhobene Vorwurf eines Rechtsmissbrauchs durch Zu widerhandeln gegen das eigene Vertragsverhalten („venire contra factum proprium“; vgl 8 ObS 2/11v und 8 Ob 45/11t) ist ebenfalls nicht berechtigt. Dem Kläger war die Vertragsdauer von Anfang an bekannt und diese hat immerhin 50 Jahre betragen. In diesem Zusammenhang sind die Vorinstanzen zutreffend davon ausgegangen, dass sich die vorgenommenen Investitionen nach dieser langen Zeit gerechnet haben.

[48] 7. Weiters führt der Kläger ins Treffen, dass der Gemeinde im Pachtvertrag ein Vorpachtrecht dahin eingeräumt worden sei, dass sie nach geschehener Aufforderung ihren Eintritt in einen neuen Pachtvertrag erklären könne. Diese Aufforderung sei für den Liegenschaftseigentümer zwingend gewesen, weshalb für ihn die Pflicht zur Inbestandgabe bestanden habe. Nach dem Unterpachtvertrag seien die Rechte des Klägers bei Übertragung des Pachtrechts durch die Gemeinde an einen Dritten aufrecht zu erhalten. Dies sei eine Schutzklausel für jede Verfügung über das Pachtrecht. Die Aufgabe des Pachtrechts durch die Gemeinde sei dessen Übertragung an einen Dritten gleichzuhalten.

[49] Auch diese Argumentation ist nicht stichhaltig:

[50] 7.1 Nach der getroffenen Regelung zur „Pachtdauer“ wurde der Gemeinde ein Vorpachtrecht dergestalt eingeräumt, dass sie binnen vier Wochen nach Aufforderung ihren Eintritt in einen neuen Pachtvertrag zu den vom günstigsten Bewerber genannten Bedingungen erklären kann. Dabei handelt es sich um ein typisches Vorpachtrecht, das den Abschluss eines (neuen) Pachtvertrags zwischen dem Vorpachtbelasteten und einem Dritten voraussetzt, in

den der Vorpachtberechtigte nach dem Angebot zur Einlösung eintreten kann (vgl RS0020374). Ein solcher Vorgang (Vertrag mit einem Dritten) hat nicht stattgefunden. Auf einen Zwang zur Fortsetzung des Pachtvertrags kann sich der Kläger nicht berufen.

[51] 7.2 Ebenso konstruiert ist sein Standpunkt, die Aufgabe des Bestandrechts durch die Gemeinde sei dem im Subpachtvertrag geregelten Fall einer Übertragung desselben auf einen Dritten gleichzuhalten, weshalb die Gemeinde verpflichtet sei, das Unterbestandrecht aufrecht zu erhalten.

[52] 7.3 Hinzu kommt, dass der Kläger in diesem Zusammenhang angebliche Pflichten der Gemeinde aus dem Unterbestandverhältnis geltend macht. Dazu ist anerkannt, dass der Unterbestandgeber (Gemeinde), der sein Bestandrecht in (behaupteter) Verletzung des Unterbestandvertrags aufgibt, dem Unterbestandnehmer zum Schadenersatz verpflichtet sein kann (3 Ob 163/15i). Derartiges kann aber der Unterbestandnehmer dem Liegenschaftseigentümer im Exszindierungsprozess nicht erfolgreich entgegenhalten.

[53] 8. Die vom Berufungsgericht als erheblich qualifizierte Rechtsfrage nach der Anwendbarkeit des mietrechtlichen Kündigungsschutzes auf Bestandverhältnisse von Sportvereinen über Sportanlagen ist nicht entscheidungswesentlich. Der Unterbestandnehmer kann nämlich nach Beendigung des Hauptbestandverhältnisses das aufrechte Unterbestandverhältnis nur gegenüber seinem Vertragspartner, nicht aber auch gegenüber dem Liegenschaftseigentümer, der ihn auf Räumung in Anspruch nimmt, erfolgreich einwenden (1 Ob 9/04m; 3 Ob 163/15i; vgl dazu auch Pkt 1.5).

[54] Soweit der Kläger ausführt, dass die Beklagte den Bestandvertrag mit der Gemeinde hätte gerichtlich aufkündigen müssen und sich damit offenbar auf einen (angeblichen) Kündigungsschutz für das Hauptbestandverhältnis bezieht, ist er darauf hinzuweisen, dass der Hauptmietvertrag nach dem übereinstimmenden Verständnis der Parteien des Hauptbestandvertrags einvernehmlich aufgelöst wurde, was selbst bei den Kündigungsbeschränkungen unterliegenden Bestandverhältnis zulässig wäre (vgl RS0014445).

[55] 9. Schließlich führt der Kläger aus, dass die Negativfeststellung des Erstgerichts zur Tragung der Abbruchkosten durch die Gemeinde (als Verpflichtete) zumindest die Exekution nach § 353 EO unzulässig mache, weil dies dazu führe, dass der bewilligte Anspruch selbst nicht festgestellt sei. Damit meint der Kläger offenbar, dass aus der Negativfeststellung abzuleiten sei, dass die materiell-rechtliche Verpflichtung der Gemeinde in der „Entfernung der Gebäude auf ihre Kosten“ bestehe und sie diese im Fall einer Kostentragung durch die Hauptbestandgeberin aber nicht schulde.

[56] Die materiell-rechtliche Verpflichtung der Gemeinde ergibt sich aus dem Exekutionstitel, also aus dem Räumungsvergleich, in dem sich die Gemeinde verpflichtete, die in Bestand genommenen Flächen bis 31. 12. 2018 zu räumen und geräumt von sämtlichen Fahrnissen und darauf errichteten Gebäuden an die Beklagte zu übergeben. Diese titulierte Verpflichtung hängt nicht davon ab, ob und wie der betreibende Gläubiger die Kosten einer allenfalls erforderlichen Ersatzvornahme geltend macht.

[57] 10. Zusammenfassend haben die Vorinstanzen die Exszindierungsklage ohne Rechtsirrtum abgewiesen. Die geltend gemachten sekundären Feststellungsmängel liegen ebenso wenig vor wie die behauptete Aktenwidrigkeit. Den Revisionen war damit der Erfolg zu versagen.

[58] 11. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 Abs 3 ZPO.

Textnummer

E131983

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2021:0030OB00071.21V.0520.000

Im RIS seit

24.06.2021

Zuletzt aktualisiert am

16.12.2021

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

© 2026 JUSLINE

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