

TE OGH 2015/10/1 10Ob68/15w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.10.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Fellingner als Vorsitzenden, die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Neumayr und Dr. Schramm sowie die Hofrätinnen Dr. Fichtenau und Mag. Korn als weitere Richter in der Rechtssache der gefährdeten Partei Ing. M*****, vertreten durch Mag. Herbert Nigl, Rechtsanwalt in Korneuburg, gegen die Gegner der gefährdeten Partei 1. N*****, und 2. O*****, beide vertreten durch Hofbauer & Wagner Rechtsanwälte KG in St. Pölten, wegen einstweiliger Verfügung (Streitwert 32.000 EUR), über den Revisionsrekurs der Gegner der gefährdeten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts Krems an der Donau als Rekursgericht vom 26. Mai 2015, GZ 1 R 79/15w-15, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Krems an der Donau vom 9. März 2015, GZ 3 C 860/14w-11, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die gefährdete Partei hat die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung vorläufig, die Gegner der gefährdeten Partei haben die Kosten ihres Revisionsrekurses endgültig selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Über Antrag der gefährdeten Partei (im Folgenden: „Antragsteller“) erließ das Erstgericht folgende einstweilige Verfügung:

„1. Der Erstgegnerin der gefährdeten Partei (in Folge: 'Erstantragsgegnerin') wird verboten, die Liegenschaften ... zu verpachten oder darüber sonst zu verfügen und weder dem Zweitgegner der gefährdeten Partei (in Folge: 'Zweitantragsgegner') noch sonst jemandem zu übergeben.

2. Dieses Verfügungsverbot wird im Grundbuch ob den unter 1. genannten Liegenschaften angemerkt bzw einverleibt.

3. Dem Zweitantragsgegner wird verboten, die in Pkt 1 genannten Liegenschaften zu pachten und zu übernehmen.

4. Diese einstweilige Verfügung wird bis zur rechtskräftigen Beendigung des Verfahrens zu 6 Cg 144/13f des Landesgerichts Krems an der Donau erlassen.

5. Der Antragsteller hat die Kosten des Sicherungsverfahrens vorläufig, die Antragsgegner haben die Kosten des Sicherungsverfahrens endgültig zur ungeteilten Hand selbst zu tragen.“

Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist der von der Erstantragsgegnerin und vom Zweitantragsgegner gegen diese einstweilige Verfügung erhobene Widerspruch.

Das Erstgericht nahm folgenden Sachverhalt als bescheinigt an:

Eigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften (rund 23,5 ha Weingärten sowie bebaute und unbebaute Liegenschaften) ist die Erstantragsgegnerin. Seit ihrer Pensionierung bewirtschaftete sie diese nicht mehr selbst. Am 20. 9. 2013 schloss die Erstantragsgegnerin mit dem Antragsteller eine handschriftliche Kaufvereinbarung über die (dort näher bezeichneten) Liegenschaften zu einem Kaufpreis von 650.000 EUR und über das Inventar [Geräte, Maschinen etc] zu einem Kaufpreis von 350.000 EUR. Die Vereinbarung lautete weiter wie folgt:

„Kaufpreis am Treuhandkonto, bei Vorliegen des notariellen Kaufvertrags sowie Rangordnung für Verkauf Kaufpreis ohne Abzug an Verkäuferin fällig.“

Diese Vereinbarung wurde nachträglich dahin abgeändert, dass der Treuhänder zuvor die Lastenfreistellung zu besorgen und lediglich den Restbetrag an die Erstantragsgegnerin auszusahlen hat. Bei dieser Änderung der Vereinbarung wurde die Erstantragstellerin (gemeint: „Erstantragsgegnerin“) von W*****, dem Vater des Zweitantragsgegners, vertreten.

Die weiteren Ereignisse stellten sich wie folgt dar:

Am 23. 10. 2013 traf der Antragsteller mit dem damaligen Pächter der Liegenschaften K***** und dem im Insolvenzverfahren über das Vermögen des K***** bestellten Insolvenzverwalter eine Vereinbarung über die vorzeitige Auflösung des Pachtverhältnisses und die Übergabe der Weingärten. Der Antragsteller führte daraufhin die Ernte 2013 durch, rodete einen Teil der Weingärten und bearbeitete diese.

Am 28. 10. 2013 brachte der Antragsteller gegen die Erstantragsgegnerin beim Landesgericht Krems an der Donau zu 6 Cg 144/13f eine Klage verbunden mit einem Antrag auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung mit dem Begehren ein, die Erstantragsgegnerin habe den im Klagebegehren näher ausformulierten Kaufvertrag zwecks grundbücherlicher Durchführung zu unterzeichnen, hilfsweise sei die Unterfertigung durch Gerichtsbeschluss zu ersetzen, hilfsweise das Zustandekommen des Kaufvertrags vorbehaltlich der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung festzustellen.

Das Landesgericht Krems an der Donau erließ zur Sicherung des Anspruchs der dort klagenden Partei die beantragte einstweilige Verfügung, in welcher der Gegnerin der gefährdeten Partei (hier Erstantragsgegnerin) verboten wurde, die streitgegenständlichen Liegenschaften zu veräußern. Unter einem wurde die grundbücherliche Anmerkung des Veräußerungsverbots bewilligt. Diese einstweilige Verfügung ist mittlerweile rechtskräftig.

Im Dezember 2013 beauftragte die Erstantragsgegnerin einen Rechtsanwalt mit der Erstellung einer grundbuchsfähigen Kaufvertragsurkunde zur handschriftlichen Vereinbarung vom 20. 9. 2013 sowie mit der Übernahme der Geldtreuhandschaft. Dieser Vertragsentwurf sieht vor, dass der Kaufpreis „... umgehend und ohne Abzug an die Verkäuferin auszusahlen“ ist. Als der Antragsteller sich weigerte, diesen Kaufvertrag zu unterfertigen, trat die Erstantragsgegnerin vom Kaufvertrag zurück. Sie war und ist nach wie vor der Ansicht, dass dieser Rücktritt wirksam erfolgt sei.

Sie brachte beim Landesgericht Krems an der Donau gegen den Antragsteller zu 3 Cg 8/14k eine Klage auf Unterlassung von Bewirtschaftungshandlungen auf den streitgegenständlichen Grundstücken verbunden mit dem Antrag auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung ein. Mit der einstweiligen Verfügung sollte dem Antragsteller ab sofort bis zur rechtskräftigen Erledigung der Klage verboten werden, die Weingärten zu bearbeiten, zu roden oder in sonst einer Form zu ändern. Die Abweisung dieser einstweiligen Verfügung (mangels Bescheinigung eines drohenden unwiederbringlichen Schadens) ist mittlerweile in Rechtskraft erwachsen.

Am 6. 9. 2014 unterfertigten die Erstantragsgegnerin und der Zweitantragsgegner einen auf unbestimmte Zeit geschlossenen Pachtvertrag über die gegenständlichen Liegenschaften zu einem Pachtzins von 3.000 EUR jährlich. Vereinbart wurde auch ein Vorkaufsrecht des Zweitantragsgegners an den Liegenschaften und die grundbücherliche Einverleibung des Bestandrechts. Ein grundverkehrsbehördliches Genehmigungsverfahren hinsichtlich des Pachtvertrags ist bei der Bezirkshauptmannschaft W***** anhängig. Der Antragsteller gab im grundverkehrsbehördlichen Verfahren eine Interessentenerklärung ab. Das Gesuch um Einverleibung der Dienstbarkeit des Pachtrechts für den Zweitantragsgegner wurde vom Bezirksgericht Krems an der Donau abgewiesen.

Das Erstgericht nahm als bescheinigt an, dass dem Zweitantragsgegner (vor Abschluss des Pachtvertrags) die oben dargestellten Verfahrensergebnisse bekannt waren. Weiters nahm es als bescheinigt an, dass die Weingärten seit Herbst 2014 vom Zweitantragsgegner mit Unterstützung von Hilfskräften bewirtschaftet werden.

Am 20. 11. 2014 beantragte der Antragsteller beim Erstgericht die Erlassung der eingangs dargestellten einstweiligen Verfügung gegen die Erstantragsgegnerin und den Zweitantragsgegner. Er brachte zusammengefasst vor, die einstweilige Verfügung sei gemäß § 381 Z 2 EO zur Abwendung eines drohenden unwiederbringlichen Schadens erforderlich. Würde der Pachtvertrag vom 6. 9. 2014 nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz genehmigt werden, wäre für ihn eine massive Entwertung der gegenständlichen Liegenschaften gegeben. Das Pachtverhältnis würde dem Landpachtgesetz unterliegen, sodass seine Auflösung gar nicht oder nur unter erheblichem Aufwand möglich wäre. Er wäre daran gehindert, die angekauften Flächen selbst zu bearbeiten und zu bewirtschaften. Ein etwaiger Schadenersatz wäre nicht völlig adäquat. Ein solcher wäre auch aus tatsächlichen Gründen gar nicht möglich, weil weder die Erstantragsgegnerin noch der Zweitantragsgegner über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügten. Der Pachtvertrag stelle den Versuch dar, den Kaufvertrag „zu hintertreiben“. Dem Zweitantragsgegner sei die Existenz eines rechtswirksamen Kaufvertrags bekannt. Es sei daher davon auszugehen, dass die beiden Antragsgegner mit Schädigungsabsicht zusammenwirkten. Es sei zu befürchten, dass der Zweitantragsgegner als Pächter Verfügungen vornehmen könnte, die dem Antragsteller nachteilig seien und die nicht ohne weiteres rückgängig zu machen wären. Eine Klage auf Aufhebung bzw Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Pachtvertrags bzw die Feststellung dessen Rechtsunwirksamkeit werde in Kürze eingebracht werden.

Am 20. 11. 2014 beantragte der Antragsteller beim Erstgericht die Erlassung der eingangs dargestellten einstweiligen Verfügung gegen die Erstantragsgegnerin und den Zweitantragsgegner. Er brachte zusammengefasst vor, die einstweilige Verfügung sei gemäß Paragraph 381, Ziffer 2, EO zur Abwendung eines drohenden unwiederbringlichen Schadens erforderlich. Würde der Pachtvertrag vom 6. 9. 2014 nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz genehmigt werden, wäre für ihn eine massive Entwertung der gegenständlichen Liegenschaften gegeben. Das Pachtverhältnis würde dem Landpachtgesetz unterliegen, sodass seine Auflösung gar nicht oder nur unter erheblichem Aufwand möglich wäre. Er wäre daran gehindert, die angekauften Flächen selbst zu bearbeiten und zu bewirtschaften. Ein etwaiger Schadenersatz wäre nicht völlig adäquat. Ein solcher wäre auch aus tatsächlichen Gründen gar nicht möglich, weil weder die Erstantragsgegnerin noch der Zweitantragsgegner über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügten. Der Pachtvertrag stelle den Versuch dar, den Kaufvertrag „zu hintertreiben“. Dem Zweitantragsgegner sei die Existenz eines rechtswirksamen Kaufvertrags bekannt. Es sei daher davon auszugehen, dass die beiden Antragsgegner mit Schädigungsabsicht zusammenwirkten. Es sei zu befürchten, dass der Zweitantragsgegner als Pächter Verfügungen vornehmen könnte, die dem Antragsteller nachteilig seien und die nicht ohne weiteres rückgängig zu machen wären. Eine Klage auf Aufhebung bzw Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Pachtvertrags bzw die Feststellung dessen Rechtsunwirksamkeit werde in Kürze eingebracht werden.

Das Erstgericht erachtete ohne Anhörung der Antragsgegner einen zur Sicherung geeigneten Anspruch gegenüber der Erstantragsgegnerin sowie die behauptete Gefahr infolge der Verpachtung für bescheinigt und erließ am 25. 11. 2014 die begehrte einstweilige Verfügung mit Wirksamkeit bis zur rechtskräftigen Beendigung des Verfahrens 6 Cg 144/13f des Landesgerichts Krems an der Donau.

Beide Antragsgegner erhoben gegen die einstweilige Verfügung fristgerecht Widerspruch. Sie brachten im Wesentlichen vor, im Hinblick auf den bereits abgeschlossenen Pachtvertrag sei eine einstweilige Verfügung rechtlich nicht zulässig. Der Antragsteller habe es im Verfahren 6 Cg 144/13f des Landesgerichts Krems an der Donau verabsäumt, allfällige weitere Gefährdungen umfassend darzulegen und zu bescheinigen. Insbesondere habe es der Antragsteller unterlassen, durch unbedenkliche Urkunden darzustellen, auf welche Gründe er diesen Anspruch auch gegen den Zweitantragsgegner stütze. Der Verdacht, der Abschluss des Pachtvertrags sei mit dem Ziel erfolgt, die Verwertung der Liegenschaften zu erschweren, sei unbegründet. Der Erstantragsgegnerin sei es altersbedingt nicht mehr möglich, die Liegenschaften selbst zu bewirtschaften, weshalb die Verpachtung zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Erhaltung des Betriebswerts unumgänglich sei.

Der Antragsteller beantragte die Abweisung des Widerspruchs und brachte vor, die Antragsgegner versuchten weiterhin, die Liegenschaften zu verpachten bzw anzupachten. Nunmehr würden sie so vorgehen, dass sie aus diesen Liegenschaften Flächen auswählen, welche jeweils 3.000 m² nicht übersteigen, sodass keine Genehmigung gemäß dem NÖ Grundverkehrsgesetz erforderlich sei. Die Antragsgegner hätten mit einem am 26. 11. 2014 unterfertigten

Pachtvertrag, der mit dem 6. 9. 2014 rückwirkend wirksam sein solle, über näher bezeichnete Grundstücke einen (weiteren) Pachtvertrag abgeschlossen. Mit der beim Bezirksgericht Krems an der Donau zu 8 C 1453/14p eingebrachten Klage sei beantragt worden, dass auch dieser Pachtvertrag aufgehoben bzw für rechtsunwirksam erklärt werde.

Das Erstgericht wies nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung den Widerspruch ab.

Rechtlich ging es davon aus, dass durch die Kaufvereinbarung vom 20. 9. 2013 ein verbindlicher Kaufvertrag zustande gekommen sei. Nachträglich sei dieser dahin abgeändert worden, dass der Treuhänder die Lasten aus dem erlangten Kaufpreis abzudecken und nur den verbleibenden Rest auszubezahlen habe. Der Antragsteller sei demnach zur Unterfertigung des im Auftrag der Erstantragsgegnerin erstellten Kaufvertrags nicht verpflichtet gewesen. Der Vertragsrücktritt der Erstantragsgegnerin entfalte keine Wirksamkeit; der vom Antragsteller behauptete Anspruch auf Unterfertigung eines grundbuchs-fähigen Vertrags durch die Erstantragsgegnerin sei weiterhin gegeben. Zur Sicherung eines Anspruchs auf Zuhaltung eines Kaufvertrags über eine Wohnliegenschaft könne dem Verkäufer die Bestandgabe untersagt werden. Nichts anderes könne für die Bestandgabe durch Pachtvertrag gelten. Durch die Verpachtung würde der vom Antragsteller angestrebte Vertragszweck der Eigenbewirtschaftung entweder gänzlich vereitelt oder zumindest erheblich erschwert, sofern die Entfernung des Zweitantragsgegners nur nach einem gerichtlichen Rechtsstreit erreichbar wäre. Auch dem Zweitantragsgegner sei das laufende Verfahren 6 Cg 144/13f des Landesgerichts Krems an der Donau bekannt, sodass auch ihm gegenüber das beantragte Verbot auszusprechen sei. Die einstweilige Verfügung sei nicht mit Rückwirkung erlassen worden. Die Gültigkeit der einstweiligen Verfügung sei mit der Dauer des über den zu sichernden Anspruch anhängigen Verfahrens festzulegen. Die Erwirkung der einstweiligen Verfügung bereits im Verfahren 6 Cg 144/13f des Landesgerichts Krems an der Donau wäre schon deshalb nicht möglich gewesen, weil dem Zweitantragsgegner in diesem Verfahren keine Parteistellung zukomme.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner nicht Folge. Es billigte die Rechtsansicht des Erstgerichts und ging - soweit für das Revisionsrekursverfahren wesentlich - rechtlich davon aus, dass die Beweiswürdigung zu dem vom Erstgericht als bescheinigt angenommenen Sachverhalt einer Überprüfung durch das Rekursgericht nicht zugänglich sei. Die Gefährdung liege in der Verpachtung der Liegenschaften, weil bei rechtswirksamer Bestandgabe keine lastenfreie Eigentumsübertragung mehr möglich sei, sondern die Übertragung des Eigentums durch fremde Bestandrechte wesentlich eingeschränkt sei. Eine Rückwirkung der einstweiligen Verfügung auf den mangels grundverkehrsbehördlicher Genehmigung noch nicht wirksamen Pachtvertrag liege nicht vor. Die Verbote seien mangels anderweitiger Anordnungen für den Zeitraum ab Erlassung der einstweiligen Verfügung ausgesprochen worden. Sie seien dahin zu verstehen, dass die Antragsgegner die Ausübung der mit dem schwebend wirksamen Pachtvertrag vereinbarten Bewirtschaftung der Liegenschaften und die Erstantragsgegnerin darüber hinaus jede sonstige künftige Verfügung über die Liegenschaften zu unterlassen habe. Die Setzung einer Rechtfertigungsfrist gemäß § 391 Abs 2 EO erübrige sich, weil der Antragsteller bereits am 15. 12. 2014 zu 3 Cg 15/15s des Landesgerichts Krems an der Donau eine Klage gegen die Antragsgegner auf Aufhebung, in eventu auf Feststellung der Unwirksamkeit des zwischen ihnen geschlossenen Pachtvertrags und auf Untersagung der Übergabe bzw Übernahme der Liegenschaften eingebracht habe. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner nicht Folge. Es billigte die Rechtsansicht des Erstgerichts und ging - soweit für das Revisionsrekursverfahren wesentlich - rechtlich davon aus, dass die Beweiswürdigung zu dem vom Erstgericht als bescheinigt angenommenen Sachverhalt einer Überprüfung durch das Rekursgericht nicht zugänglich sei. Die Gefährdung liege in der Verpachtung der Liegenschaften, weil bei rechtswirksamer Bestandgabe keine lastenfreie Eigentumsübertragung mehr möglich sei, sondern die Übertragung des Eigentums durch fremde Bestandrechte wesentlich eingeschränkt sei. Eine Rückwirkung der einstweiligen Verfügung auf den mangels grundverkehrsbehördlicher Genehmigung noch nicht wirksamen Pachtvertrag liege nicht vor. Die Verbote seien mangels anderweitiger Anordnungen für den Zeitraum ab Erlassung der einstweiligen Verfügung ausgesprochen worden. Sie seien dahin zu verstehen, dass die Antragsgegner die Ausübung der mit dem schwebend wirksamen Pachtvertrag vereinbarten Bewirtschaftung der Liegenschaften und die Erstantragsgegnerin darüber hinaus jede sonstige künftige Verfügung über die Liegenschaften zu unterlassen habe. Die Setzung einer Rechtfertigungsfrist gemäß Paragraph 391, Absatz 2, EO erübrige sich, weil der Antragsteller bereits am 15. 12. 2014 zu 3 Cg 15/15s des Landesgerichts Krems an der Donau eine Klage gegen die Antragsgegner auf Aufhebung, in eventu auf Feststellung der Unwirksamkeit des zwischen ihnen geschlossenen Pachtvertrags und auf Untersagung der Übergabe bzw Übernahme der Liegenschaften eingebracht habe.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteige und der Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Bedeutung möglicher Auswirkungen von einstweiligen Verfügungen auf vor Erlassung der einstweiligen Verfügung geschlossene Verträge eine gesicherte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehle.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der beiden Antragsgegner ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1. Im Sicherungsverfahren ist die Überprüfung der Beweiswürdigung des erkennenden Gerichts durch das Rekursgericht insoweit ausgeschlossen, als dieses den Sachverhalt aufgrund vor ihm abgelegter Zeugen- oder Parteienaussagen als bescheinigt angenommen hat. Dies gilt auch dann, wenn nicht nur unmittelbar, sondern auch mittelbar aufgenommene Bescheinigungen verwertet werden (RIS-Justiz RS0012391 [T5]). Eine Nichtigkeit, die darin liegen soll, dass das Rekursgericht die Richtigkeit der Beweiswürdigung des Erstgerichts nicht überprüft hat, ist deshalb zu verneinen.

2. Auch der Oberste Gerichtshof ist im Provisorialverfahren nur Rechts- und nicht Tatsacheninstanz. Eine Überprüfung des von den Vorinstanzen als bescheinigt angenommenen Sachverhalts ist ihm daher entzogen (RIS-Justiz RS0002192 [T27]).

3. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung, dass eine einstweilige Verfügung nur in die Zukunft wirken kann. Durch eine einstweilige Verfügung können nur den Anspruch gefährdende Handlungen für die Zukunft oder die Änderung eines bestehenden Zustands verboten werden, nicht aber im Zeitpunkt der Erlassung der einstweiligen Verfügung bereits vorgenommene Handlungen rückwirkend unwirksam gemacht werden (RIS-Justiz RS0005070 [T2, T3]). Die einstweilige Verfügung hat nicht den Zweck, Erfüllung zu erzwingen oder etwaige Vertragsverletzungen zu verhindern. Ihr Zweck liegt vielmehr darin, die Vereitelung der Durchsetzung des Anspruchs zu verhindern oder die gefährdete Partei gegen Veränderungen des gegenwärtigen Zustands zu schützen, die für sie mit einem drohenden unwiederbringlichen Schaden verbunden wären (RIS-Justiz RS0004802).

Zu dem bereits vor Erlassung der einstweiligen Verfügung abgeschlossenen Pachtvertrag vom 6. 9. 2014 ist auszuführen:

4.1 Nach § 4 Abs 1 Z 3 NÖ Grundverkehrs-gesetz 2007, LGBl 6800-5, bedarf die Bestandgabe oder sonstige Überlassung der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung auf Flächen von über 2 ha der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Nach § 25 NÖ Grundverkehrsgesetz („Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung“) darf das Geschäft nicht durchgeführt werden, solange die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung nicht erteilt wurde. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Mit der Versagung der Genehmigung wird das Rechtsgeschäft rückwirkend unwirksam. 4.1 Nach Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 3, NÖ Grundverkehrs-gesetz 2007, Landesgesetzblatt 6800, -5, bedarf die Bestandgabe oder sonstige Überlassung der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung auf Flächen von über 2 ha der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Nach Paragraph 25, NÖ Grundverkehrsgesetz („Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung“) darf das Geschäft nicht durchgeführt werden, solange die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung nicht erteilt wurde. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Mit der Versagung der Genehmigung wird das Rechtsgeschäft rückwirkend unwirksam.

4.2 Nach § 25 NÖ Grundverkehrsgesetz bleibt die Gültigkeit des Pachtvertrags somit in Schwebе. Der Schwebезustand dauert so lange, bis die Genehmigung erteilt oder versagt oder festgestellt wird, dass das Geschäft keiner Genehmigung bedarf (vgl RIS-Justiz RS0038627; RS0061101). 4.2 Nach Paragraph 25, NÖ Grundverkehrsgesetz bleibt die Gültigkeit des Pachtvertrags somit in Schwebе. Der Schwebезustand dauert so lange, bis die Genehmigung erteilt oder versagt oder festgestellt wird, dass das Geschäft keiner Genehmigung bedarf vergleiche RIS-Justiz RS0038627; RS0061101).

4.3 Sollte im vorliegenden Fall die Genehmigung des Pachtvertrags vom 6. 9. 2014 nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz erteilt werden oder stünde fest, dass eine solche Genehmigung nicht erforderlich ist, hätte sich die Gefahr, gegen die sich der Antragsteller durch die Erlassung eines Verbots absichern wollte, bereits verwirklicht. Die aus dem Pachtvertrag vom 6. 9. 2014 erlangten Rechte des Zweitantragsgegners könnten in diesem Fall durch das Verbot nicht mehr beeinträchtigt werden (siehe oben Pkt 3; 1 Ob 293/99s; 1 Ob 597/94).

Sollte die grundverkehrsbehördliche Genehmigung hingegen rechtskräftig versagt werden, so stünde fest, dass das Geschäft von Anfang an unwirksam war. Die Rückabwicklung hätte nach der für alle unwirksamen (nichtigen) Verträge geltenden Bestimmung des § 877 ABGB zu erfolgen (RIS-Justiz RS0038627 [T12, T13]). Für diesen Fall bietet die beantragte einstweilige Verfügung dem Antragsteller Schutz vor einer neuerlichen Verpachtung. Zur Sicherung des Anspruchs auf Zuhaltung des Kaufvertrags ist das Verbot der Verpachtung und dessen grundbücherliche Anmerkung in diesem Fall geeignet, den Willen der Erstantragsgegnerin zu binden (RIS-Justiz RS0004969 zur Bestandgabe einer Wohnliegenschaft). Sollte die grundverkehrsbehördliche Genehmigung hingegen rechtskräftig versagt werden, so stünde fest, dass das Geschäft von Anfang an unwirksam war. Die Rückabwicklung hätte nach der für alle unwirksamen (nichtigen) Verträge geltenden Bestimmung des Paragraph 877, ABGB zu erfolgen (RIS-Justiz RS0038627 [T12, T13]). Für diesen Fall bietet die beantragte einstweilige Verfügung dem Antragsteller Schutz vor einer neuerlichen Verpachtung. Zur Sicherung des Anspruchs auf Zuhaltung des Kaufvertrags ist das Verbot der Verpachtung und dessen grundbücherliche Anmerkung in diesem Fall geeignet, den Willen der Erstantragsgegnerin zu binden (RIS-Justiz RS0004969 zur Bestandgabe einer Wohnliegenschaft).

5.1 Dem Standpunkt der Erstantragsgegnerin, der Sicherungsantrag gehe ins Leere, es liege „kein Gefährdungselement“ des Antragsstellers vor, ist nicht zu folgen:

Nach ständiger Rechtsprechung muss die gefährdete Partei behaupten und bescheinigen, dass ihr Anspruch (objektiv) konkret gefährdet ist, dass also Umstände vorliegen, die nicht bloß eine theoretische, sondern eine konkrete Beeinträchtigung des Anspruchs ohne Erlassung einer einstweiligen Verfügung als wahrscheinlich erscheinen lassen (RIS-Justiz RS0005379; Kodek in Angst, EO2 § 381 EO Rz 5). Die bloße Bestreitung des behaupteten Anspruchs rechtfertigt noch nicht die Annahme, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustands die Verwirklichung des Anspruchs gefährdet werden könnte (RIS-Justiz RS0005369). Nach ständiger Rechtsprechung muss die gefährdete Partei behaupten und bescheinigen, dass ihr Anspruch (objektiv) konkret gefährdet ist, dass also Umstände vorliegen, die nicht bloß eine theoretische, sondern eine konkrete Beeinträchtigung des Anspruchs ohne Erlassung einer einstweiligen Verfügung als wahrscheinlich erscheinen lassen (RIS-Justiz RS0005379; Kodek in Angst, EO2 Paragraph 381, EO Rz 5). Die bloße Bestreitung des behaupteten Anspruchs rechtfertigt noch nicht die Annahme, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustands die Verwirklichung des Anspruchs gefährdet werden könnte (RIS-Justiz RS0005369).

5.2 Im vorliegenden Fall impliziert aber schon der Ablauf der Geschehnisse Eigenschaften und ein Verhalten der Antragsgegner, aus dem sich zwanglos und mit hoher Wahrscheinlichkeit Vereitelungshandlungen ableiten lassen (RIS-Justiz RS0005379). So hat die Erstantragsgegnerin, nachdem ihr die Veräußerung der Liegenschaften mit einstweiliger Verfügung untersagt worden war, mit dem Zweitantragsgegner, dem dieser Umstand nach dem vom Erstgericht als bescheinigt angenommenen Sachverhalt ebenfalls bekannt war, am 6. 9. 2014 einen unbefristeten Pachtvertrag zu einem jährlichen Pachtzins von 3.000 EUR über die Liegenschaften abgeschlossen. Sollte diesem Pachtvertrag die erforderliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt werden, hat sie auf diese Weise die Liegenschaften für den Käufer erheblich entwertet. Der Antragsteller konnte sich zur Bescheinigung der Gefährdung im Widerspruchsverfahren aber auch auf die seit der Erlassung der einstweiligen Verfügung eingetretenen weiteren Gefährdungshandlungen berufen, die in der neuerlichen (zweiten) Verpachtung eines Teils der Liegenschaften bestehen (König, Einstweilige Verfügungen im Zivilverfahren⁴ Rz 6/103; SZ 15/146). Wie der Antragsteller vorbringt, ist für diesen „zweiten“ Pachtvertrag keine grundverkehrs-behördliche Genehmigung erforderlich und wurde dieser Vertrag von den beiden Antragstellern offenbar für den Fall eingegangen, dass die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Pachtvertrags vom 6. 9. 2014 nicht erteilt werden sollte. Aus diesen Vorgehensweisen ergibt sich, dass die beiden Antragsgegner gewillt sind, die geltend gemachten Ansprüche des Antragstellers auf Zuhaltung des Kaufvertrags zu gefährden. Waren sie bereit, die Liegenschaften, hinsichtlich derer bereits ein Veräußerungsverbot besteht, durch den Abschluss eines Pachtvertrags allenfalls erheblich zu entwerten und für den Fall der Rechtsunwirksamkeit dieses Vertrags „vorsorglich“ einen zweiten Pachtvertrag einzugehen, ist auch nicht auszuschließen, dass sie noch weitere Pachtverträge abschließen könnten.

Dem Revisionsrekurs war demnach keine Folge zu geben und der angefochtene Beschluss zu bestätigen.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsrekurses gründet sich auf die §§ 78, 402 Abs 4 EO, §§ 40, 50, 52 ZPO; jener über die Kosten der Revisionsrekursbeantwortung auf § 393 Abs 1 EO. Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsrekurses gründet sich auf die Paragraphen 78, 402, Absatz 4, EO, Paragraphen 40, 50, 52, ZPO; jener über die

Kosten der Revisionsrekursbeantwortung auf Paragraph 393, Absatz eins, EO.

Textnummer

E112492

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0100OB00068.15W.1001.000

Im RIS seit

02.11.2015

Zuletzt aktualisiert am

24.07.2019

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