jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2007/4/3 5Ob27/07t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.04.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Carmen Maria H*****, vertreten durch Dr. Anke Reisch, Rechtsanwältin in Kitzbühel, gegen die beklagten Parteien 1. Hans L*****, vertreten durch Hermann & Kraft & Dallago, Rechtsanwälte in Kufstein, 2. Walter N*****, vertreten durch Dr. Bernhard Wörgötter, Rechtsanwalt in St. Johann in Tirol, wegen Feststellung, Räumung und EUR 11.264,30 s.A. über die außerordentlichen Revisionen der klagenden und zweitbeklagten Partei gegen das Teilurteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 4. Juli 2006, GZ 3 R 73/06s-44, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentlichen Revisionen der klagenden und der zweitbeklagten Partei werden gemäß§ 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).Die außerordentlichen Revisionen der klagenden und der zweitbeklagten Partei werden gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Die Klägerin ist aufgrund der am 6. 4. 2003 erfolgten Einantwortung Eigentümerin der Liegenschaft „K*****gut" (nunmehr zugehörig zur EZ 90212 GB *****). Es handelt es sich um eine Nacherbschaft nach dem Großvater der Klägerin. Vorerbe war Josef H*****, der am 10. 3. 2002 verstorbene Vater der Klägerin.

Die Klägerin hatte mit ihrem Vater am 2. 4. 1992 einen Pachtvertrag über das „K*****gut" abgeschlossen, wobei dieser Vertrag bis zum Eigentumsübergang an die Klägerin dauern sollte.

Am 17. 10. 1997 unterfertigte der Vater der Klägerin zwei vom Zweitbeklagten vorbereitete Schreiben, wonach jener den Pachtvertrag zur Klägerin vom 2. 4. 1992 an den Zweitbeklagten „übertrug". Der Zweitbeklagte schloss dann mit dem Erstbeklagten ab 1998 laufend jährliche Pachtverträge über die „Futterwiesen" des K*****guts ab. Der jährliche Pachtzins betrug 20.000 Schilling, welche Beträge der Erstbeklagte dem Zweitbeklagte bezahlte.

Dass der Klägerin eine Kündigung ihres Pachtvertrages zuging, steht nicht fest.

Die Klägerin begehrte mit ihrer am 6. 11. 2003 beim Erstgericht eingelangten Klage

1) die Feststellungen, dass

a) der Zweitbeklagte kein Pachtrecht an der Liegenschaft „K*****" in EZ 90212 GB ***** habe und

b) ein zwischen den Beklagten über die Futterwiesen dieser Liegenschaft geschlossener Pachtvertrag für die Jahre 1997 bis 2005 unwirksam sei und der Erstbeklagte die Grundstücke während dieser Zeit titellos besessen habe;

2) den Erstbeklagten schuldig zu erkennen, die Wiesen zu räumen und der Klägerin geräumt zu übergeben;

3) den Zweitbeklagten schuldig zu erkennen, die Liegenschaft „K*****" in EZ 90212 GB ***** sofort zu räumen und der Klägerin geräumt zu übergeben, und

4) die Beklagten schuldig zu erkennen, der Klägerin ein Entgelt für die Benützung der Liegenschaft in der Höhe von 11.264,30 Euro s.A. zu bezahlen.

Das Erstgericht gab den Feststellungs- sowie Räumungsbegehren statt und wies das Zahlungsbegehren ab.

Das Berufungsgericht gab den von allen Parteien erhobenen Berufungen teilweise Folge und sprach mit Teilurteil aus,

1) es werde festgestellt, dass

a) der Zweitbeklagte kein Pachtrecht an der Liegenschaft „K*****" in EZ 90212 GB ***** habe und

b) ein zwischen den Beklagten über die Futterwiesen dieser Liegenschaft geschlossener Pachtvertrag für das Jahr 1997 sowie die Jahre 2004 und 2005 unwirksam sei und der Erstbeklagte diese während dieser Zeit titellos besitze (besessen habe).

Das Mehrbegehren auf Feststellung, dass der zwischen den Beklagten über die Futterwiesen der Liegenschaft geschlossene Pachtvertrag für die Jahre 1998 bis 2003 unwirksam sei und der Erstbeklagte diese während dieser Zeit titellos besessen habe, wies das Berufungsgericht ab.

Weiters verpflichete das Berufungsgericht den Erstbeklagten zur Räumung der Futterwiesen und den Zweitbeklagten zur Räumung des K*****guts.

Das Begehren auf Zahlung von 7.994,02 Euro s.A. wies das Berufungsgericht ab und hinsichtlich des weiteren Zahlungsbegehrens von 3.270,28 Euro s.A. sowie der Kostenentscheidung hob es das Urteil des Erstgerichts zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf.

Rechtliche Beurteilung

Gegen das Teilurteil richten sich die außerordentlichen Revisionen der Klägerin und des Zweitbeklagten.

A. Zur Revision der Klägerin:

1. Der an das Berufungsgericht gerichtete Antrag der Klägerin, den Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision gemäß § 508 Abs 3 ZPO in eine Zulassung der ordentlichen Revision abzuändern, ist verfehlt. Es liegt hier ein Fall des § 502 Abs 5 Z 2 ZPO vor, weil der Bestand eines Pachtvertrages mit dem (Erst- und) Zweitbeklagten strittig ist. Es ist daher die (außerordentliche) Revision (nur) zulässig, wenn die Entscheidung iSd § 502 Abs 1 ZPO von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt. Die vermeintliche Unrichtigkeit dieses Ausspruchs des Berufungsgerichts über die Unzulässigkeit der ordentlichen Revision kann nur in einer außerordentlichen Revision geltend gemacht werden. Die Begründung des Antrags auf nachträgliche Zulassung der ordentlichen Revision gemäß § 508 Abs 1 ZPO hat sich inhaltlich mit der Zulassungsbeschwerde gemäß § 506 Abs 1 Z 5 ZPO zu decken; die „ordentliche" Revision der Beklagten ist daher in eine außerordentliche Revision umzudeuten (RIS-Justiz RS0110049), die jedoch mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO unzulässig ist:1. Der an das Berufungsgericht gerichtete Antrag der Klägerin, den Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision gemäß Paragraph 508, Absatz 3, ZPO in eine Zulassung der ordentlichen Revision abzuändern, ist verfehlt. Es liegt hier ein Fall des Paragraph 502, Absatz 5, Ziffer 2, ZPO vor, weil der Bestand eines Pachtvertrages mit dem (Erst- und) Zweitbeklagten strittig ist. Es ist daher die (außerordentliche) Revision (nur) zulässig, wenn die Entscheidung iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt. Die vermeintliche Unrichtigkeit dieses Ausspruchs des Berufungsgerichts über die Unzulässigkeit der ordentlichen Revision kann nur in einer außerordentlichen Revision geltend gemacht werden. Die Begründung des Antrags auf nachträgliche Zulassung der ordentlichen Revision gemäß Paragraph 508, Absatz eins, ZPO hat sich inhaltlich mit der

Zulassungsbeschwerde gemäß Paragraph 506, Absatz eins, Ziffer 5, ZPO zu decken; die „ordentliche" Revision der Beklagten ist daher in eine außerordentliche Revision umzudeuten (RIS-Justiz RS0110049), die jedoch mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO unzulässig ist:

2.1. Die Klägerin macht in ihrer außerordentlichen Revision geltend, das Berufungsgericht sei zutreffend davon ausgegangen, dass die Rechtsproblematik einer Doppelverpachtung vorliege. Eine Doppelverpachtung sei nach den gleichen Regeln wie bei einem Doppelverkauf zu beurteilen. Nach stRsp werde der Vertrag dem gegenüber wirksam, dem der Vertragsgegenstand als erstem übergeben werde. Dem entsprechend sei der besitzende Erstpächter gegen den Zweitpächter geschützt. Die Klägerin sei besitzende Erstpächterin gewesen, woran sich auch dadurch nichts geändert habe, dass sie der Zweitbeklagte durch vorwiegend psychische Gewalt aus dem physischen Besitz vertrieben habe. Vor allem bedürfe es aber für den Zweitpächter zu jedem Zeitpunkt der Gutgläubigkeit, die hier dem Zweitbeklagten gefehlt habe. Dieser habe gewusst, dass die Klägerin die Pächterin des „K*****gutes" gewesen sei und den Pachtvertrag nie aufgegeben habe. Es sei daher denkunmöglich, dass der Zweitbeklagte bei diesem Wissen einen gültigen Pachtvertrag mit dem Vater der Klägerin habe schließen können. Das Berufungsgericht stelle sich mit seiner gegenteiligen Beurteilung gegen ständige und gesicherte Rechtsprechung.

2.2. Das Erstgericht stellte fest: „Am 17. 10. 1997 unterfertigte der Vater der Klägerin, Josef H*****, zwei vom Zweitbeklagten vorbereitete Schreiben, welche dem Inhalt nach den Pachtvertrag zur Klägerin vom 2. 4. 1992 aufkündigten und an den Zweitbeklagten in dieser Form übertrugen." Daraus hat das Berufungsgericht rechtlich einen grundsätzlich verbindlichen zweiten Pachtvertrag zwischen dem Vater und dem Zweitbeklagten abgeleitet. Die Möglichkeit einer mehrfachen Inbestandgabe eines Objektes ist anerkannt (10 Ob 134/98y = MietSlg 50.144); davon geht die Klägerin insofern selbst aus, als sie vom Vorliegen des Falls einer Doppelverpachtung spricht, die ja nur dann gegeben sein kann, wenn zwei wirksame Bestandverträge bestehen. Genau dieser Rechtsprechung ist das Berufungsgericht gefolgt und hat für die Zeit bis zum Eigentumserwerb der Klägerin einen Bestandvertrag des Zweitbeklagten bejaht. Lag ein Bestandverhältnis des Zweitbeklagten vor, dann können aber für diese Zeit gegen den Zweitbeklagten auch keine Ansprüche aus titelloser Benützung bestehen. Für den Zeitraum bis zur Liegenschaftserwerb durch die Klägerin (Einantwortung) waren hier weder konkurrierende eigene Nutzungsansprüche im direkten Verhältnis zwischen der Klägerin und dem Zweitbeklagten noch Schadenersatzansprüche der Klägerin zu beurteilen. Aus diesem Grund ist das Berufungsgericht rechtlich konsequent nicht auf die allenfalls fehlende Gutgläubigkeit oder ein Verschulden des Zweitbeklagten bei Abschluss des zweiten Bestandvertrages eingegangen; warum dies unzutreffend gewesen sein soll, zeigt die Klägerin nicht auf.

B. Zur Revision des Zweitbeklagten:

1. Zum Nichtigkeitsgrund:

1.1. Der Zweitbeklagte macht geltend, er habe einen Antrag auf Verlängerung des Pachtverhältnisses nach den Bestimmungen des Landpachtgesetzes (LPG) gestellt, wodurch das Streitverfahren gemäß § 13 LPG ex lege unterbrochen worden sei. Das dennoch weiter geführte Verfahren einschließlich der erst- und zweitinstanzlichen Entscheidung sei deshalb nichtig.1.1. Der Zweitbeklagte macht geltend, er habe einen Antrag auf Verlängerung des Pachtverhältnisses nach den Bestimmungen des Landpachtgesetzes (LPG) gestellt, wodurch das Streitverfahren gemäß Paragraph 13, LPG ex lege unterbrochen worden sei. Das dennoch weiter geführte Verfahren einschließlich der erst- und zweitinstanzlichen Entscheidung sei deshalb nichtig.

1.2. Überwiegen die Interessen des Pächters an der Fortsetzung diejenigen des Verpächters an der Beendigung des Landpachtvertrages, so hat gemäß § 6 Abs 1 LPG das Gericht auf Antrag des Pächters die Dauer des Landpachtvertrages zu verlängern. Gemäß § 10 Abs 1 LPG muss der Antrag auf Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages 1. in den Fällen des fristgemäßen Ablaufes der vereinbarten oder der durch eine Anordnung des Gerichtes (Pachtamtes) geltenden Vertragsdauer spätestens zwei Monate vor dem Ablauf der Vertragsdauer, 2. in allen übrigen Fällen spätestens innerhalb von 14 Tagen nach der Zustellung der gerichtlichen oder außergerichtlichen Aufkündigung, des Übergabsauftrages oder der Klage auf Beendigung des Pachtvertrages oder einer - nach Würth (in Rummel³ § 13 LPG Rz 3) auch auf titellose Benützung gestützten - Klage des (vermeintlichen) Verpächters auf Räumung des Pachtgegenstandes an den Pächter gestellt werden. Verträge mit einem ungewissen Endtermin müssen daher nach § 10 Abs 1 Z 2 LPG beurteilt werden (Würth in Rummel³ § 10 LPG Rz 3). Durch einen Antrag auf Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages wird gemäß § 13 Abs 1 LPG ein anhängiger Rechtsstreit wegen Kündigung oder

Beendigung des Landpachtvertrages, Übergabe oder Räumung des Pachtgegenstandes unterbrochen, es sei denn, es handelt sich um einen anhängigen Rechtsstreit wegen Aufhebung des Landpachtvertrages nach § 1118 ABGB. Die Unterbrechung tritt zwar ex lege ein, doch ist dafür das Vorliegen eines iSd § 10 LPG rechtzeitigen Verlängerungsantrages notwendig, was als Vorfrage zu prüfen ist (Würth in Rummel³ § 13 LPG Rz 4); eine weitergehende, namentliche die Erfolgsaussichten des Verlängerungsantrages umfassende Prüfungsbefugnis steht dem Streitrichter nicht zu (3 Ob 158/99b = MietSlg 52.520).1.2. Überwiegen die Interessen des Pächters an der Fortsetzung diejenigen des Verpächters an der Beendigung des Landpachtvertrages, so hat gemäß Paragraph 6, Absatz eins, LPG das Gericht auf Antrag des Pächters die Dauer des Landpachtvertrages zu verlängern. Gemäß Paragraph 10, Absatz eins, LPG muss der Antrag auf Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages 1. in den Fällen des fristgemäßen Ablaufes der vereinbarten oder der durch eine Anordnung des Gerichtes (Pachtamtes) geltenden Vertragsdauer spätestens zwei Monate vor dem Ablauf der Vertragsdauer, 2. in allen übrigen Fällen spätestens innerhalb von 14 Tagen nach der Zustellung der gerichtlichen oder außergerichtlichen Aufkündigung, des Übergabsauftrages oder der Klage auf Beendigung des Pachtvertrages oder einer - nach Würth (in Rummel³ Paragraph 13, LPG Rz 3) auch auf titellose Benützung gestützten - Klage des (vermeintlichen) Verpächters auf Räumung des Pachtgegenstandes an den Pächter gestellt werden. Verträge mit einem ungewissen Endtermin müssen daher nach Paragraph 10, Absatz eins, Ziffer 2, LPG beurteilt werden (Würth in Rummel³ Paragraph 10, LPG Rz 3). Durch einen Antrag auf Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages wird gemäß Paragraph 13, Absatz eins, LPG ein anhängiger Rechtsstreit wegen Kündigung oder Beendigung des Landpachtvertrages, Übergabe oder Räumung des Pachtgegenstandes unterbrochen, es sei denn, es handelt sich um einen anhängigen Rechtsstreit wegen Aufhebung des Landpachtvertrages nach Paragraph 1118, ABGB. Die Unterbrechung tritt zwar ex lege ein, doch ist dafür das Vorliegen eines iSd Paragraph 10, LPG rechtzeitigen Verlängerungsantrages notwendig, was als Vorfrage zu prüfen ist (Würth in Rummel³ Paragraph 13, LPG Rz 4); eine weitergehende, namentliche die Erfolgsaussichten des Verlängerungsantrages umfassende Prüfungsbefugnis steht dem Streitrichter nicht zu (3 Ob 158/99b = MietSlg 52.520).

1.3. Der vom Zweitbeklagten reklamierte Pachtvertrag hatte einen ungewissen Endtermin (Eigentumserwerb an der Pachtliegenschaft durch die Klägerin), weshalb ein Verlängerungsantrag gemäß § 10 Abs 1 Z 2 LPG binnen 14 Tagen nach Zustellung der Klage an den Zweitbeklagten eingebracht werden musste. Die Klage erhielt der Zweitbeklagte am 17. 11. 2003 zugestellt. Dass er ein (gesondertes) Außerstreitverfahren auf Pachtvertragsverlängerung eingeleitet habe, behauptet selbst der Zweitbeklagte nicht und ein - verfehlt im vorliegenden Streitverfahren erhobenes - erstes Vorbringen, das (allenfalls) in Richtung eines Verlängerungsantrages im Sinn des § 6 LPG verstanden werden könnte, hat der Zweitbeklagte erstmals in dem am 13. 7. 2005 (!) beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz ON 17 erhoben. Es lag daher jedenfalls kein innerhalb der Frist des § 10 Abs 1 Z 2 LPG erhobener Verlängerungsantrag vor, sodass auch keine Verfahrensunterbrechung nach § 13 LPG eingetreten sein konnte. Die vom Zweitbeklagten behauptete Nichtigkeit liegt daher nicht vor.1.3. Der vom Zweitbeklagten reklamierte Pachtvertrag hatte einen ungewissen Endtermin (Eigentumserwerb an der Pachtliegenschaft durch die Klägerin), weshalb ein Verlängerungsantrag gemäß Paragraph 10, Absatz eins, Ziffer 2, LPG binnen 14 Tagen nach Zustellung der Klage an den Zweitbeklagten eingebracht werden musste. Die Klage erhielt der Zweitbeklagte am 17. 11. 2003 zugestellt. Dass er ein (gesondertes) Außerstreitverfahren auf Pachtvertragsverlängerung eingeleitet habe, behauptet selbst der Zweitbeklagte nicht und ein - verfehlt im vorliegenden Streitverfahren erhobenes - erstes Vorbringen, das (allenfalls) in Richtung eines Verlängerungsantrages im Sinn des Paragraph 6, LPG verstanden werden könnte, hat der Zweitbeklagte erstmals in dem am 13. 7. 2005 (!) beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz ON 17 erhoben. Es lag daher jedenfalls kein innerhalb der Frist des Paragraph 10, Absatz eins, Ziffer 2, LPG erhobener Verlängerungsantrag vor, sodass auch keine Verfahrensunterbrechung nach Paragraph 13, LPG eingetreten sein konnte. Die vom Zweitbeklagten behauptete Nichtigkeit liegt daher nicht vor.

2. Zur Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens:

2.1. Der Zweitbeklagte macht als Mangel des zweitinstanzlichen Verfahrens einen Verstoß gegen§ 182a ZPO geltend, weil das Berufungsgericht nicht erörtert habe, ob das auf dem Pachtgrund vor dem 1. 1. 2002 errichtete Superädifikat einem Kündigungsschutz nach dem Mietrechtsgesetz unterliege oder nicht. Nach hA sei nämlich die Vermietung von Freiflächen zur Errichtung eines Superädifikates in Form eines Gebäudes unter § 1 Abs 1 MRG gefallen. Erst die Mietrechtsgesetznovelle 2001 habe die Ein- oder Zwei-Objekt-Häuser zur Gänze vom Anwendungsbereich des

Mietrechtsgesetzes ausgenommen.2.1. Der Zweitbeklagte macht als Mangel des zweitinstanzlichen Verfahrens einen Verstoß gegen Paragraph 182 a, ZPO geltend, weil das Berufungsgericht nicht erörtert habe, ob das auf dem Pachtgrund vor dem 1. 1. 2002 errichtete Superädifikat einem Kündigungsschutz nach dem Mietrechtsgesetz unterliege oder nicht. Nach hA sei nämlich die Vermietung von Freiflächen zur Errichtung eines Superädifikates in Form eines Gebäudes unter Paragraph eins, Absatz eins, MRG gefallen. Erst die Mietrechtsgesetznovelle 2001 habe die Ein- oder Zwei-Objekt-Häuser zur Gänze vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ausgenommen.

2.2. Der behauptete Mangel des Berufungsverfahrens wegen Verstoßes gegen§ 182a ZPO liegt nicht vor, weil der vom Zweitbeklagten dabei in den Raum gestellte Hinweis auf ein nach dem Mietrechtsgesetz kündigungsgeschütztes Bestandverhältnis eine unzulässige Neuerung darstellt. Für einen möglichen Kündigungsschutz nach § 30 MRG hatten sich im erst- und zweitinstanzlichen Verfahren keine Anhaltspunkte ergeben, sodass für die Vorinstanzen in diesem Kontext auch kein Anlass für ein Vorgehen nach § 182a ZPO bestand. Ein Mangel des Berufungsverfahrens ist in diesem Zusammenhang nicht zu erkennen (§ 510 Abs 3 ZPO).2.2. Der behauptete Mangel des Berufungsverfahrens wegen Verstoßes gegen Paragraph 182 a, ZPO liegt nicht vor, weil der vom Zweitbeklagten dabei in den Raum gestellte Hinweis auf ein nach dem Mietrechtsgesetz kündigungsgeschütztes Bestandverhältnis eine unzulässige Neuerung darstellt. Für einen möglichen Kündigungsschutz nach Paragraph 30, MRG hatten sich im erst- und zweitinstanzlichen Verfahren keine Anhaltspunkte ergeben, sodass für die Vorinstanzen in diesem Kontext auch kein Anlass für ein Vorgehen nach Paragraph 182 a, ZPO bestand. Ein Mangel des Berufungsverfahrens ist in diesem Zusammenhang nicht zu erkennen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

3.1. Der Zweitbeklagte vertritt ausgehend von der vom Berufungsgericht angenommenen Doppelverpachtung die Meinung, es sei dadurch zu einer stillschweigenden Verlängerung des Pachtvertrages gekommen, dass der Zweitbeklagte (auch) in der Zeit von 6. 4. 2003 (Eigentumserwerb der Klägerin durch Einantwortung) bis 6. 11. 2003 (Einbringung der Klage) die Pachtliegenschaft bewirtschaft und instand gehalten habe.

3.2. Auf eine vermeintlich stillschweigende Verlängerung des Pachtvertrages hat sich der Zweitbeklagte in seiner Revision erstmals berufen; dies stellt eine unzulässige und daher unbeachtliche Neuerung dar.

4.1. Eine erhebliche Rechtsfrage macht der Zweitbeklagte unter Berufung darauf geltend, dass die Klägerin Nacherbin des Vorpächters (ihres Vaters) sei. Ob eine solche Nacherbin in die Rechte und Pflichten des Vorerben eintrete oder ob die mit dem Vorerben abgeschlossenen Verträge mit dessen Tod eo ipso erlöschten, werde nicht einheitlich beantwortet. Überwiegend werde das Erlöschen verneint. Der Nacherbe trete in die Rechte und Pflichten des Vorerben ein und könne Verträge nur unter allgemeinen Voraussetzungen auflösen (5 Ob 182/00a = immolex 2001/97 = wobl 2001/166 = NZ 2002/521 [Hoyer]).

4.2. Nach den getroffenen Feststellungen hat der Vater der Klägerin den mit dieser bestandenen Pachtvertrag „in dieser Form" auf den Zweitbeklagten „übertragen". Dieser Pachtvertrag sollte vereinbarungsgemäß mit dem Erwerb der Liegenschaft durch die Klägerin enden. Das vom Zweitbeklagten „mitübernommene" Vertragsende beruht daher auf der Vereinbarung im Pachtvertrag und ist nur mittelbar, nämlich bloß zeitlich mit dem Ableben des Vorerben verknüpft. Das Berufungsgericht ist daher ohnehin vom grundsätzlichen Fortwirken des mit dem Vorerben abgeschlossenen Vertrages ausgegangen.

5.1. Der Zweitbeklagte macht auch unter dem Gesichtspunkt der unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend, er habe einen Verlängerungsantrag iSd LandpachtG gestellt. Dieser Antrag auf Verlängerung des Pachtverhältnisses sei - mangels ordnungsgemäßer Kündigung - auch nicht gemäß § 10 LPG verfristet gewesen. Überdies sei der Streitrichter gar nicht befugt, die Rechtzeitigkeit des Verlängerungsantrages zu überprüfen (MietSlg 52.520). Es stelle sich dann die Frage, ob auch bei Behauptung einer titellosen Benützung ein Antrag auf Verlängerung des Pachtverhältnisses nach § 13 LPG zu einer Unterbrechung des streitigen Verfahrens führe5.1. Der Zweitbeklagte macht auch unter dem Gesichtspunkt der unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend, er habe einen Verlängerungsantrag iSd LandpachtG gestellt. Dieser Antrag auf Verlängerung des Pachtverhältnisses sei - mangels ordnungsgemäßer Kündigung - auch nicht gemäß Paragraph 10, LPG verfristet gewesen. Überdies sei der Streitrichter gar nicht befugt, die Rechtzeitigkeit des Verlängerungsantrages zu überprüfen (MietSlg 52.520). Es stelle sich dann die Frage, ob auch bei Behauptung einer titellosen Benützung ein Antrag auf Verlängerung des Pachtverhältnisses nach Paragraph 13, LPG zu einer Unterbrechung des streitigen Verfahrens führe.

5.2. Zum Pachtverlängerungsantrag ist im Grundsätzlichen auf die Ausführungen zum behaupteten Nichtigkeitsgrund

zu verweisen. Die E 3 Ob 158/99b (= MietSlg 52.520), der ein gänzlich anders gelagerter Sachverhalt zugrunde lag, schließt die Prüfung der Rechtzeitigkeit eines Verlängerungsantrags nicht generell aus, sondern referierte gerade die als herrschend bezeichnete Ansicht, wonach eine rechtwidrigerweise bewilligte Wiedereinsetzung eine unstrittig eingetretene Versäumung der Antragsfrist nicht heile. Nach 1 Ob 665/90 (= wobl 1991/79, 126 = MietSlg 42.423) führt nur ein wirksamer (rechtzeitiger) Antrag auf Verlängerung des Pachtvertrages zur Unterbrechung nach § 13 Abs 1 LPG. Eine solcher lag - wie oben zu B.1.3. dargestellt - nicht vor, sodass es hier - selbst wenn grundsätzlich auch ein Verfahren über eine Klage aufgrund titelloser Benützung unterbrochen würde - schon mangels rechtzeitiger Antragstellung zu keiner Unterbrechung des Streitverfahrens kommen konnte.5.2. Zum Pachtverlängerungsantrag ist im Grundsätzlichen auf die Ausführungen zum behaupteten Nichtigkeitsgrund zu verweisen. Die E 3 Ob 158/99b (= MietSlg 52.520), der ein gänzlich anders gelagerter Sachverhalt zugrunde lag, schließt die Prüfung der Rechtzeitigkeit eines Verlängerungsantrags nicht generell aus, sondern referierte gerade die als herrschend bezeichnete Ansicht, wonach eine rechtwidrigerweise bewilligte Wiedereinsetzung eine unstrittig eingetretene Versäumung der Antragsfrist nicht heile. Nach 1 Ob 665/90 (= wobl 1991/79, 126 = MietSlg 42.423) führt nur ein wirksamer (rechtzeitiger) Antrag auf Verlängerung des Pachtvertrages zur Unterbrechung nach Paragraph 13, Absatz eins, LPG. Eine solcher lag - wie oben zu B.1.3. dargestellt - nicht vor, sodass es hier - selbst wenn grundsätzlich auch ein Verfahren über eine Klage aufgrund titelloser Benützung unterbrochen würde - schon mangels rechtzeitiger Antragstellung zu keiner Unterbrechung des Streitverfahrens kommen konnte.

6.1. Der Zweitbeklagte macht letztlich noch geltend, die Klägerin sei, ohne sich weiter um die Pachtliegenschaft zu kümmern, nach Hamburg verzogen. Es stelle sich die Frage, ob nicht dieses Verhalten die Beendigung des Pachtvertrages ausgelöst habe. Es sei zu hinterfragen, welcher Erklärungswert diesem Verhalten beizumessen sei. Die Klägerin habe keine Anstalten getroffen, ihre Betriebspflicht auf der Liegenschaft zu erfüllen. Sie habe nach außen zu erkennen gegeben, dass sie weder der Vertrag noch der Pachtgegenstand weiter kümmere. Dieses Verhalten sei dem seinerzeitigen Verpächter bekannt gewesen, woraus eine „schlüssige Vertragsauflösung" abzuleiten sei, die auch ohne formale Kündigung durch eine der Vertragsparteien zur Beendigung des Bestandverhältnisses zwischen der Klägerin und ihrem Vater geführt habe.

6.2. Mit diesen Ausführungen setzt sich der Zweitbeklagte weitgehend - unzulässig - über die maßgeblichen Feststellungen hinweg. Dem Wegzug der Klägerin von den Pachtliegenschaften im Jahre 1996 gingen Gewalttätigkeiten des Zweitbeklagten voraus, die Klägerin hat dann weiterhin dem Erstbeklagte Pachtverträge übermittelt und damit ihre Verfügungsbefugnis über die Liegenschaften bekundet. In den Jahren 1997 und 1998 versuchte die Klägerin durch mehrfache Schreiben an den Erst- und Zweitbeklagten sowie an diverse Behörden klarzustellen, dass sie immer noch Pächterin des „K*****gutes" sei. Die Klägerin hat zwar im Zeitraum 1996 bis 2005 weder zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung noch zu den anfallenden Erhaltungsmaßnahmen des „K*****gutes" beigetragen, doch wurde ihr dies nach den Feststellungen „seitens des Zweitbeklagten auch nicht in der ihrerseits gewünschten Form ermöglicht bzw von diesem verhindert". Warum aus diesem Verhalten der Klägerin eine Zustimmung zu einer Auflösung des Pachtvertrages abgeleitet werden sollte, bleibt unerfindlich.

Auch der Zweitbeklagte macht somit keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des§ 502 Abs 1 ZPO geltend.Auch der Zweitbeklagte macht somit keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO geltend.

Beide Revisionen erweisen sich damit als unzulässig und sind zurückzuweisen.

Anmerkung

E838705Ob27.07t

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inMietSlg 59.380 = MietSlg 59.589XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00027.07T.0403.000

Zuletzt aktualisiert am

07.09.2009

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