jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/3/16 4Ob8/04m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.03.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Kodek als Vorsitzenden und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Hon. Prof. Dr. Griß und Dr. Schenk sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Vogel und Dr. Jensik als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Christoph B*****, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen des Christian W*****, gegen die beklagte Partei Christoph W*****, vertreten durch Dr. Robert Kundmann, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Räumung (Streitwert 4.320 EUR), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 22. Oktober 2003, GZ 1 R 132/03t-17, womit das Urteil des Landesgerichts Salzburg vom 8. April 2003, GZ 4 Cg 69/02i-10, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird hinsichtlich der Abweisung des Räumungsbegehrens sowie im Kostenpunkt aufgehoben. Die Rechtssache wird insoweit an das Berufungsgericht zurückverwiesen und diesem aufgetragen, neuerlich über das Rechtsmittel der beklagten Partei zu entscheiden.

Die Kosten des Revisionsverfahrens bilden weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Im Jahr 1996 erwarben Christian und Theresia W***** je 152/3942-Anteile an der Liegenschaft EZ 1020, Grundbuch M*****, mit welchen Ehegatten-Wohnungseigentum an W 17 = Reihenhaus mit der Anschrift M*****, bestehend aus vier Zimmern, Wohnküche, Bad, WC, Vorraum, sowie einem Keller, samt den zur Wohnung gehörigen beiden Tiefgaragenabstellplätzen mit etwa 25 m2, der Terrasse und dem Gartenanteil von etwa 111 m2 untrennbar verbunden ist.

Am 8. 1. 1999 unterfertigten die Ehegatten W***** als Vermieter und der Beklagte, ihr Sohn, einen Mietvertrag über das genannte Reihenhaus. Das Mietverhältnis sollte am 1. 5. 1999 beginnen und auf unbestimmte Zeit begründet werden; sie vereinbarten einen monatlichen Mietzins von 360 EUR (exklusive aller Betriebs- und sonstiger Kosten einschließlich Instandhaltungsbeiträge).

Mit Beschluss des Landesgerichts Salzburg vom 20. 9. 2001, AZ 23 S 501/01y, wurde über das Vermögen des Christian W***** der Konkurs eröffnet und der Kläger zum Masseverwalter bestellt. Bereits am 2. 3. 2000 war über das Vermögen der P***** GmbH, deren Geschäftsführer der Gemeinschuldner war, der Konkurs eröffnet worden.

D e r Kläger beantragte die Unwirksamerklärung des genannten Mietvertrags gegenüber den Konkursgläubigern, hilfsweise die Aufhebung des Mietvertrags, sowie die Räumung des Reihenhauses durch den Beklagten. Er fechte den Mietvertrag nach § 28 Z 1 KO an. Der vom Beklagten mit seinen Eltern vereinbarte Mietzins liege wesentlich unter dem angemessenen ortsüblichen von zumindest 1.200 EUR monatlich. Dem Beklagten seien bereits bei Abschluss des Mietvertrags die Verbindlichkeiten des Gemeinschuldners bekannt gewesen. Der Mietvertrag bewirke eine wesentliche Entwertung des Miteigentumsanteils des Gemeinschuldners und sei in der dem Beklagten bekannten Absicht geschlossen worden, die Gläubiger des Gemeinschuldners zu benachteiligen. Der Beklage habe überdies nie Mietzins oder Betriebskosten gezahlt. Er habe die tatsächliche Benützung erst nach Konkurseröffnung aufgenommen. Von vornherein sei der Abschluss eines Scheingeschäfts beabsichtigt gewesen, um die Liegenschaft im Familienbesitz zu erhalten und den Zugriff der Gläubiger zu vereiteln. Hilfsweise werde der Klageanspruch auch auf § 934 ABGB gestützt, der vereinbarte Mietzins betrage nicht einmal die Hälfte des angemessenen ortsüblichen Mietzinses. Es werde nur die Vermietung durch den Gemeinschuldner angefochten, dies aber mit der Folge, dass bei einem Erfolg der Anfechtung der dann als nur durch einen Miteigentümer abgeschlossene Mietvertrag den anderen Miteigentümer (Gemeinschuldner bzw Masseverwalter) nicht binde, sodass dieser gegen den Bestandnehmer auch mit Räumungsklage vorgehen könne.Der Kläger beantragte die Unwirksamerklärung des genannten Mietvertrags gegenüber den Konkursgläubigern, hilfsweise die Aufhebung des Mietvertrags, sowie die Räumung des Reihenhauses durch den Beklagten. Er fechte den Mietvertrag nach Paragraph 28, Ziffer eins, KO an. Der vom Beklagten mit seinen Eltern vereinbarte Mietzins liege wesentlich unter dem angemessenen ortsüblichen von zumindest 1.200 EUR monatlich. Dem Beklagten seien bereits bei Abschluss des Mietvertrags die Verbindlichkeiten des Gemeinschuldners bekannt gewesen. Der Mietvertrag bewirke eine wesentliche Entwertung des Miteigentumsanteils des Gemeinschuldners und sei in der dem Beklagten bekannten Absicht geschlossen worden, die Gläubiger des Gemeinschuldners zu benachteiligen. Der Beklage habe überdies nie Mietzins oder Betriebskosten gezahlt. Er habe die tatsächliche Benützung erst nach Konkurseröffnung aufgenommen. Von vornherein sei der Abschluss eines Scheingeschäfts beabsichtigt gewesen, um die Liegenschaft im Familienbesitz zu erhalten und den Zugriff der Gläubiger zu vereiteln. Hilfsweise werde der Klageanspruch auch auf Paragraph 934, ABGB gestützt, der vereinbarte Mietzins betrage nicht einmal die Hälfte des angemessenen ortsüblichen Mietzinses. Es werde nur die Vermietung durch den Gemeinschuldner angefochten, dies aber mit der Folge, dass bei einem Erfolg der Anfechtung der dann als nur durch einen Miteigentümer abgeschlossene Mietvertrag den anderen Miteigentümer (Gemeinschuldner bzw Masseverwalter) nicht binde, sodass dieser gegen den Bestandnehmer auch mit Räumungsklage vorgehen könne.

D e r Beklagte bestritt sowohl das Vorliegen eines Scheingeschäfts als auch jede Benachteiligungsabsicht. Die Mietzinshöhe sei mit Rücksicht auf den Familienverband und die übernommene Gartenbetreuung vereinbart worden. Der Beklagte habe seit Beginn des Mietverhältnisses dort gewohnt. Wesentlicher Grund für die (weitere) Anmietung des Objekts von den Eltern und die regelmäßige tatsächliche Benutzung sei gewesen, dass über das Vermögen der von den Eltern seinerzeit betreibenen P***** GmbH per 2. 3. 2000 der Konkurs eröffnet worden sei, der bestellte Masseverwalter seinen Sitz in Salzburg habe und der Beklagte als zuletzt mit der Buchhaltung in diesem Unternehmen befasster Sachbearbeiter mit dem Masseverwalter gemeinsam in zahlreichen Besprechungen und mit viel Arbeitsaufwand die Abwicklung vorgenommen und den Masseverwalter hiebei unterstützt habe. Dies wäre vom früheren Wohnsitz aus in dieser Form nicht möglich gewesen. Bei Abschluss des Mietvertrags sei für den Beklagten weder eine drohende Insolvenz der P***** GmbH noch des Vaters erkennbar gewesen. Das Rechtsgeschäft sei auch vom Vater nicht in der Absicht abgeschlossen worden, seine Gläubiger zu benachteiligen; dem Beklagten sei eine solche Absicht nicht bekannt gewesen. Er habe den Mietzins zunächst bar, ab Juli 2002 auf das Bankkonto der Mutter und ab September 2002 an den Masseverwalter gezahlt. Überdies sei die Anfechtungsklage wegen einverleibter Pfandrechte nicht befriedigungstauglich. Das Rechtsgeschäft werde nur gegenüber den Konkursgläubigern unwirksam, bleibe im Übrigen aber voll wirksam, sodass von einem Weiterbestehen des Mietvertrags, zumindest zwischen der Mutter und dem Beklagten auszugehen sei. Sowohl dem Räumungs- als auch dem Anfechtungsbegehren müsse mangels Zustimmung der Mutter ein Erfolg versagt bleiben. Das auf § 934 ABGB gestützte Begehren sei überdies verjährt.Der Beklagte bestritt sowohl das Vorliegen eines Scheingeschäfts als auch jede Benachteiligungsabsicht. Die Mietzinshöhe sei mit Rücksicht auf den Familienverband und die übernommene Gartenbetreuung vereinbart worden. Der Beklagte habe seit Beginn des Mietverhältnisses dort gewohnt. Wesentlicher Grund für die (weitere) Anmietung des Objekts von den Eltern und die regelmäßige tatsächliche Benutzung sei gewesen, dass über das Vermögen der von den Eltern seinerzeit betreibenen P***** GmbH per 2. 3. 2000 der Konkurs eröffnet worden sei, der bestellte

Masseverwalter seinen Sitz in Salzburg habe und der Beklagte als zuletzt mit der Buchhaltung in diesem Unternehmen befasster Sachbearbeiter mit dem Masseverwalter gemeinsam in zahlreichen Besprechungen und mit viel Arbeitsaufwand die Abwicklung vorgenommen und den Masseverwalter hiebei unterstützt habe. Dies wäre vom früheren Wohnsitz aus in dieser Form nicht möglich gewesen. Bei Abschluss des Mietvertrags sei für den Beklagten weder eine drohende Insolvenz der P***** GmbH noch des Vaters erkennbar gewesen. Das Rechtsgeschäft sei auch vom Vater nicht in der Absicht abgeschlossen worden, seine Gläubiger zu benachteiligen; dem Beklagten sei eine solche Absicht nicht bekannt gewesen. Er habe den Mietzins zunächst bar, ab Juli 2002 auf das Bankkonto der Mutter und ab September 2002 an den Masseverwalter gezahlt. Überdies sei die Anfechtungsklage wegen einverleibter Pfandrechte nicht befriedigungstauglich. Das Rechtsgeschäft werde nur gegenüber den Konkursgläubigern unwirksam, bleibe im Übrigen aber voll wirksam, sodass von einem Weiterbestehen des Mietvertrags, zumindest zwischen der Mutter und dem Beklagten auszugehen sei. Sowohl dem Räumungs- als auch dem Anfechtungsbegehren müsse mangels Zustimmung der Mutter ein Erfolg versagt bleiben. Das auf Paragraph 934, ABGB gestützte Begehren sei überdies verjährt.

D a s Erstgericht wies zwar das Rechtsgestaltungsbegehren auf Unwirksamerklärung, hilfsweise Aufhebung des Mietvertrags ab, gab aber dem Räumungsbegehren statt. Es vermochte eine Gläubigerbenachteiligungsabsicht des Gemeinschuldners (und damit eine diesbezügliche Kenntnis des Beklagten) nicht festzustellen, erachtete jedoch den Mietvertrag als von allen Vertragsteilen in Wahrheit nicht gewolltes Scheingeschäft, weil weder die Vermieter die Absicht gehabt hätten, ihrem Sohn das Haus als Wohnraum zur Verfügung zu stellen und dafür Miete zu vereinnahmen, noch der Beklagte beabsichtigt hätte, tatsächlich und dauerhaft zu übersiedeln und die vereinbarten Gegenleistungen zu erbringen. Scheingeschäfte seien ex lege nichtig, es habe daher einer Beseitigung durch Anfechtung nicht bedurft. Da der abgeschlossene Mietvertrag nichtig sei, bewohne der Beklagte das Objekt aber titellos und habe es zu räumen. Durch die Konkurseröffnung habe der Gemeinschuldner die Verfügungsberechtigung über seinen Liegenschaftsanteil verloren, er habe weder einen neuen Vertrag abschließen noch einen nichtigen nachträglich sanieren können.

Das Berufungsgericht wies auch das Räumungsbegehren ab und sprach aus, dass die Revision mangels Entscheidung des Obersten Gerichtshofs zu einem vergleichbaren Sachverhalt zulässig sei. Das Ehegatten-Wohnungseigentum zwinge auch im Bereich des Verfahrensrechts dazu, dass nach außen hin, wenn Stellvertretung nicht vorliege, beide Ehegatten gleichartige Erklärungen abgeben müssten, um Rechtswirkungen zu erzielen. Sie bildeten eine einheitliche Streitpartei iSd § 14 ZPO. Der klagende Masseverwalter habe nicht vorgebracht, dass die Ehefrau des Gemeinschuldners der Klageführung zugestimmt habe, dass der Gemeinschuldner betreffend das gemeinsame Wohnungseigentum Verwaltervollmacht hätte oder dass er oder der Masseverwalter sonst zur Vertretung der Ehefrau des Gemeinschuldners befugt gewesen wären. Ausgenommen von diesem Grundsatz seien lediglich Abwehrhandlungen gegen rechtswidrige Eingriffe Dritter, diese Abwehrhandlungen dürfe grundsätzlich jeder Ehegatte allein vornehmen. Das Erstgericht habe ein - von den Klagebehauptungen nicht gedecktes - Scheingeschäft zu Lasten des Fiskus angenommen. Selbst wenn man die Feststellung eines zu diesem Zweck abgeschlossenen Scheingeschäfts als in den Rahmen der Klagebehauptung fallend ansehe, liege doch hier kein rechtswidriger Eingriff eines Dritten in das Ehegatten-Wohnungseigentum vor. Weder habe der Kläger behauptet noch das Erstgericht festgestellt, dass der Beklagte die Nutzung des Reihenhauses gegen den Willen seiner Eltern vorgenommen habe. Wenn die Ehegatten-Wohnungseigentümer mit dem Beklagten einen Scheinvertrag geschlossen haben und der Beklagte nach Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Vaters, zumindest von den Eltern geduldet, unter Berufung auf diesen Mietvertrag die Benützung des Hauses aufgenommen habe, dann könne nicht von einem rechtswidrigen Eingriff eines Dritten, von einer gänzlich titellosen Benützung ausgegangen werden, die es dem an die Stelle des Vaters getretenen Masseverwalter erlauben würde, allein die Räumungsklage gegen den Beklagten zu erheben. Es liege kein deliktischer Eingriff des Beklagten in die absolute Position der Eltern als Ehegatten-Wohnungseigentümer vor. Es liege daher keine Ausnahme vom Grundsatz vor, dass Ehegatten-Wohnungseigentümer prozessual notwendige Streitgenossen iSd § 14 ZPO seien. Die Nichteinbeziehung der Mutter des Beklagten führe daher zur Abweisung des vom Masseverwalter erhobenen Räumungsbegehrens. Auf die Berufungsausführungen zum Scheingeschäft habe daher nicht eingegangen werden müssen.Das Berufungsgericht wies auch das Räumungsbegehren ab und sprach aus, dass die Revision mangels Entscheidung des Obersten Gerichtshofs zu einem vergleichbaren Sachverhalt zulässig sei. Das Ehegatten-Wohnungseigentum zwinge auch im Bereich des Verfahrensrechts dazu, dass nach außen hin, wenn Stellvertretung nicht vorliege, beide Ehegatten gleichartige Erklärungen abgeben müssten, um Rechtswirkungen zu erzielen. Sie

bildeten eine einheitliche Streitpartei iSd Paragraph 14, ZPO. Der klagende Masseverwalter habe nicht vorgebracht, dass die Ehefrau des Gemeinschuldners der Klageführung zugestimmt habe, dass der Gemeinschuldner betreffend das gemeinsame Wohnungseigentum Verwaltervollmacht hätte oder dass er oder der Masseverwalter sonst zur Vertretung der Ehefrau des Gemeinschuldners befugt gewesen wären. Ausgenommen von diesem Grundsatz seien lediglich Abwehrhandlungen gegen rechtswidrige Eingriffe Dritter, diese Abwehrhandlungen dürfe grundsätzlich jeder Ehegatte allein vornehmen. Das Erstgericht habe ein - von den Klagebehauptungen nicht gedecktes - Scheingeschäft zu Lasten des Fiskus angenommen. Selbst wenn man die Feststellung eines zu diesem Zweck abgeschlossenen Scheingeschäfts als in den Rahmen der Klagebehauptung fallend ansehe, liege doch hier kein rechtswidriger Eingriff eines Dritten in das Ehegatten-Wohnungseigentum vor. Weder habe der Kläger behauptet noch das Erstgericht festgestellt, dass der Beklagte die Nutzung des Reihenhauses gegen den Willen seiner Eltern vorgenommen habe. Wenn die Ehegatten-Wohnungseigentümer mit dem Beklagten einen Scheinvertrag geschlossen haben und der Beklagte nach Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Vaters, zumindest von den Eltern geduldet, unter Berufung auf diesen Mietvertrag die Benützung des Hauses aufgenommen habe, dann könne nicht von einem rechtswidrigen Eingriff eines Dritten, von einer gänzlich titellosen Benützung ausgegangen werden, die es dem an die Stelle des Vaters getretenen Masseverwalter erlauben würde, allein die Räumungsklage gegen den Beklagten zu erheben. Es liege kein deliktischer Eingriff des Beklagten in die absolute Position der Eltern als Ehegatten-Wohnungseigentümer vor. Es liege daher keine Ausnahme vom Grundsatz vor, dass Ehegatten-Wohnungseigentümer prozessual notwendige Streitgenossen iSd Paragraph 14, ZPO seien. Die Nichteinbeziehung der Mutter des Beklagten führe daher zur Abweisung des vom Masseverwalter erhobenen Räumungsbegehrens. Auf die Berufungsausführungen zum Scheingeschäft habe daher nicht eingegangen werden müssen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Klägers ist zulässig und im Sinne des hilfsweise gestellten Aufhebungsantrags auch berechtigt.

Von den vom Kläger zur Begründung des von ihm erhobenen Räumungsanspruchs aufgestellten Behauptungen bleibt im Revisionsverfahren nur mehr das Vorbringen zu prüfen übrig, bei dem vom Beklagten mit seinen Eltern am 8. 1. 1999 abgeschlossenen Mietvertrag handle es sich um ein Scheingeschäft. Sollte diese Behauptung zutreffen, bildete dieser Mietvertrag für den Beklagten keinen Rechtstitel zur Benützung des elterlichen Reihenhauses.

Für die Eigentümerpartnerschaft gelten nach § 13 Abs 1 WEG 2002 - diese Norm ist gemäß § 56 Abs 8 und 13 WEG 2002 auch auf das vor seinem Inkrafttreten begründete Ehegatten-Wohnungseigentum der Eltern des Beklagten anzuwenden - die Bestimmungen des 16. Hauptstücks des 2. Teils des ABGB (§§ 825 ff), soweit das WEG 2002 keine besonderen Regelungen trifft.Für die Eigentümerpartnerschaft gelten nach Paragraph 13, Absatz eins, WEG 2002 - diese Norm ist gemäß Paragraph 56, Absatz 8 und 13 WEG 2002 auch auf das vor seinem Inkrafttreten begründete Ehegatten-Wohnungseigentum der Eltern des Beklagten anzuwenden - die Bestimmungen des 16. Hauptstücks des 2. Teils des ABGB (Paragraphen 825, ff), soweit das WEG 2002 keine besonderen Regelungen trifft.

In Lehre und Rsp ist anerkannt, dass jedem Teilhaber einer Gemeinschaft das Recht zusteht, die zur Wahrung des Gesamtrechts erforderlichen Rechtsbehelfe zu ergreifen, deren es zur Wahrung seines Anteilsrechts bedarf. Der Gegner kann sich einer derartigen Klage gegenüber nicht darauf berufen, dass der Kläger allein zur Geltendmachung dieser Ansprüche nicht befugt sei (Gamerith in Rummel, ABGB3, § 828 Rz 6; Würth in Rummel, ABGB3, § 13 WEG 2002 Rz 6; S. Gantner in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 13 WEG Rz 23; je mwN; stRsp, zuletzt 1 Ob 5/01v = WoBl 2001, 293; 1 Ob 80/97i = MietSlg 50.019 = NZ 1999, 171; RIS-Justiz RS0013417). Entgegen der vom Berufungsgericht vertretenen Ansicht bildet die Benützung des elterlichen Reihenhauses durch den Beklagten - sollte ein gültiger Mietvertrag nicht vorliegen (Scheingeschäft) - einen rechtswidrigen (weil titellosen) Eingriff eines Dritten, gegen den sich jeder Miteigentümer wehren kann, ohne der Mitwirkung des anderen Miteigentümers zu bedürfen. Diese Ausnahme vom Grundsatz, dass Miteigentümer, insbesondere auch Eigentümerpartner im Wohnungseigentum, nach außen hin eine Einheit bilden und nur gemeinsam auftreten können (S. Gantner aaO Rz 22; Würth aaO; SZ 51/4 uva, zuletzt 8 Ob 63/03w, RIS-Justiz RS0035415) wird dadurch begrenzt, dass der einzelne Partner dabei keine Ansprüche verfolgen darf, deren Geltendmachung eine Willensbildung innerhalb der Gemeinschaft vorausgehen muss (S. Gantner aaO Rz 23 mwN), der Miteigentümer also nicht durch seine "Abwehrmaßnahme" erst Rechte für sich und die Miteigentümer zu erwirken versuchen darf (EvBl 1974/275 uva, zuletzt 6 Ob 346/97v = WBl 1998, 502 = NZ 1999, 146; RIS-Justiz RS0013417 [T 6, T 8 und T 14]). Da der Kläger als Vertreter des Eigentümerpartners = Gemeinschuldners im vorliegenden Fall die titellose Benützung des den Eigentümerpartnern ausschließlich zustehenden Reihenhauses

durch den Beklagten geltend macht und die Räumung des Wohnungseigentumsobjekts anstrebt, ohne hiedurch Rechte für sich und die Eigentümerpartner insgesamt zu erwirken zu versuchen, bedarf es keiner gemeinsamen Klageführung der Eigentümerpartner bzw einer Zustimmung der Mutter des Beklagten zur Klageführung des Masseverwalters.In Lehre und Rsp ist anerkannt, dass jedem Teilhaber einer Gemeinschaft das Recht zusteht, die zur Wahrung des Gesamtrechts erforderlichen Rechtsbehelfe zu ergreifen, deren es zur Wahrung seines Anteilsrechts bedarf. Der Gegner kann sich einer derartigen Klage gegenüber nicht darauf berufen, dass der Kläger allein zur Geltendmachung dieser Ansprüche nicht befugt sei (Gamerith in Rummel, ABGB3, Paragraph 828, Rz 6; Würth in Rummel, ABGB3, Paragraph 13, WEG 2002 Rz 6; S. Gantner in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, Paragraph 13, WEG Rz 23; je mwN; stRsp, zuletzt 1 Ob 5/01v = WoBl 2001, 293; 1 Ob 80/97i = MietSlg 50.019 = NZ 1999, 171; RIS-Justiz RS0013417). Entgegen der vom Berufungsgericht vertretenen Ansicht bildet die Benützung des elterlichen Reihenhauses durch den Beklagten - sollte ein gültiger Mietvertrag nicht vorliegen (Scheingeschäft) - einen rechtswidrigen (weil titellosen) Eingriff eines Dritten, gegen den sich jeder Miteigentümer wehren kann, ohne der Mitwirkung des anderen Miteigentümers zu bedürfen. Diese Ausnahme vom Grundsatz, dass Miteigentümer, insbesondere auch Eigentümerpartner im Wohnungseigentum, nach außen hin eine Einheit bilden und nur gemeinsam auftreten können (S. Gantner aaO Rz 22; Würth aaO; SZ 51/4 uva, zuletzt 8 Ob 63/03w, RIS-Justiz RS0035415) wird dadurch begrenzt, dass der einzelne Partner dabei keine Ansprüche verfolgen darf, deren Geltendmachung eine Willensbildung innerhalb der Gemeinschaft vorausgehen muss (S. Gantner aaO Rz 23 mwN), der Miteigentümer also nicht durch seine "Abwehrmaßnahme" erst Rechte für sich und die Miteigentümer zu erwirken versuchen darf (EvBl 1974/275 uva, zuletzt 6 Ob 346/97v = WBl 1998, 502 = NZ 1999, 146; RIS-JustizRS0013417 [T 6, T 8 und T 14]). Da der Kläger als Vertreter des Eigentümerpartners = Gemeinschuldners im vorliegenden Fall die titellose Benützung des den Eigentümerpartnern ausschließlich zustehenden Reihenhauses durch den Beklagten geltend macht und die Räumung des Wohnungseigentumsobjekts anstrebt, ohne hiedurch Rechte für sich und die Eigentümerpartner insgesamt zu erwirken zu versuchen, bedarf es keiner gemeinsamen Klageführung der Eigentümerpartner bzw einer Zustimmung der Mutter des Beklagten zur Klageführung des Masseverwalters.

Sollte sich die Behauptung des Klägers, bei dem vom Beklagten mit seinen Eltern am 8. 1. 1999 abgeschlossenen Mietvertrag handle es sich um ein Scheingeschäft, als zutreffend erweisen, besteht der vom Beklagten behauptete Rechtstitel seiner Nutzung nicht. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die erstgerichtlichen Feststellungen zu den Beweggründen der Vertragsparteien entgegen der offenbar vom Berufungsgericht vertretenen Ansicht nicht als überschießend, weil den Rahmen der Klagebehauptungen überschreitend anzusehen sind, weil für die Beurteilung der Frage eines bei sämtlichen vertragschließenden Parteien allenfalls fehlenden Rechtsfolgewillens (Scheingeschäft) nicht die Art des Umgehungsmotivs maßgeblich ist, sondern allein die Absicht, das Rechtsgeschäft bloß zum Schein abzuschließen, wer auch immer dadurch getäuscht werden soll (vgl RIS-Justiz RS0018107).Sollte sich die Behauptung des Klägers, bei dem vom Beklagten mit seinen Eltern am 8. 1. 1999 abgeschlossenen Mietvertrag handle es sich um ein Scheingeschäft, als zutreffend erweisen, besteht der vom Beklagten behauptete Rechtstitel seiner Nutzung nicht. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die erstgerichtlichen Feststellungen zu den Beweggründen der Vertragsparteien entgegen der offenbar vom Berufungsgericht vertretenen Ansicht nicht als überschießend, weil den Rahmen der Klagebehauptungen überschreitend anzusehen sind, weil für die Beurteilung der Frage eines bei sämtlichen vertragschließenden Parteien allenfalls fehlenden Rechtsfolgewillens (Scheingeschäft) nicht die Art des Umgehungsmotivs maßgeblich ist, sondern allein die Absicht, das Rechtsgeschäft bloß zum Schein abzuschließen, wer auch immer dadurch getäuscht werden soll vergleiche RIS-Justiz RS0018107).

Ein bloß mit einem Hälfteeigentümer oder Minderheitseigentümer ohne Zustimmung durch die anderen Teilhaber geschlossener Bestandvertrag verpflichtet zwar jenen, dem Vertragspartner die zugesicherte Rechtsstellung zu verschaffen, ein auch die Eigentumsgemeinschaft als solche bindender Rechtstitel zum Gebrauch des Gemeinschaftsguts oder einzelner Teile hievon ist dieser Vertrag hingegen nicht, sodass dem anderen Hälfteeigentümer gegen den Dritten die Räumungsklage nur verwehrt wäre, wenn er der Begründung des Benützungsrechtsverhältnisses durch seinen Teilhaber wenigstens konkludent zugestimmt hätte (1 Ob 187/02k = immolex 2003, 101; 1 Ob 36/00a = wobl 2002, 240; RIS-Justiz RS0013418). Im vorliegenden Fall wird zwar nur die Rechtshandlung eines Miteigentümers (des Gemeinschuldners) angefochten, dies hat aber zur Folge, dass bei einem Erfolg der Anfechtung der dann als nur durch einen Eigentümerpartner abgeschlossen anzusehende Mietvertrag des Beklagten den anderen Eigentümerpartner (Gemeinschuldner bzw Masseverwalter) nicht bindet, so dass dieser gegen den Bestandnehmer mit Räumungsklage vorgehen kann (3 Ob 563/80 = MietSlg 33.796; vgl auch 5 Ob 2403/96k = SZ

70/191 = EvBl 1998/34). Der Beklagte kann sich daher auf eine allfällige vertragliche Nutzungsüberlassung seiner Mutter allein nicht wirksam berufen. Davon abgesehen käme eine vom Berufungsgericht nach Konkurseröffnung überlegte Novation des als Scheingeschäft ursprünglich nichtigen Mietvertrags von vornherein nicht in Betracht, weil die Novation vorausetzt, dass das ursprüngliche Rechtsverhältnis wirksam war (1 Ob 2342/96k = EFSlg 84.509; Ertl in Rummel, ABGB3, § 1376 Rz 4, § 1377 Rz 2).Ein bloß mit einem Hälfteeigentümer oder Minderheitseigentümer ohne Zustimmung durch die anderen Teilhaber geschlossener Bestandvertrag verpflichtet zwar jenen, dem Vertragspartner die zugesicherte Rechtsstellung zu verschaffen, ein auch die Eigentumsgemeinschaft als solche bindender Rechtstitel zum Gebrauch des Gemeinschaftsguts oder einzelner Teile hievon ist dieser Vertrag hingegen nicht, sodass dem anderen Hälfteeigentümer gegen den Dritten die Räumungsklage nur verwehrt wäre, wenn er der Begründung des Benützungsrechtsverhältnisses durch seinen Teilhaber wenigstens konkludent zugestimmt hätte (1 Ob 187/02k = immolex 2003, 101; 1 Ob 36/00a = wobl 2002, 240; RIS-Justiz RS0013418). Im vorliegenden Fall wird zwar nur die Rechtshandlung eines Miteigentümers (des Gemeinschuldners) angefochten, dies hat aber zur Folge, dass bei einem Erfolg der Anfechtung der dann als nur durch einen Eigentümerpartner abgeschlossen anzusehende Mietvertrag des Beklagten den anderen Eigentümerpartner (Gemeinschuldner bzw Masseverwalter) nicht bindet, so dass dieser gegen den Bestandnehmer mit Räumungsklage vorgehen kann (3 Ob 563/80 = MietSlg 33.796; vergleiche auch 5 Ob 2403/96k = SZ 70/191 = EvBl 1998/34). Der Beklagte kann sich daher auf eine allfällige vertragliche Nutzungsüberlassung seiner Mutter allein nicht wirksam berufen. Davon abgesehen käme eine vom Berufungsgericht nach Konkurseröffnung überlegte Novation des als Scheingeschäft ursprünglich nichtigen Mietvertrags von vornherein nicht in Betracht, weil die Novation vorausetzt, dass das ursprüngliche Rechtsverhältnis wirksam war (1 Ob 2342/96k = EFSlg 84.509; Ertl in Rummel, ABGB3, Paragraph 1376, Rz 4, Paragraph 1377, Rz 2).

Da das Berufungsgericht aufgrund seiner unrichtigen Rechtsansicht das Rechtsmittel des Beklagten nicht vollständig behandelt hat, sich insbesondere nicht mit den gegen die erstgerichtlichen Feststellungen, aus denen das Vorliegen eines Scheingeschäfts abgeleitet wurde, gerichteten Berufungsausführungen befasst hat, ist das angefochtene Urteil aufzuheben, die Rechtssache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen und diesem aufzutragen, neuerlich über das Rechtsmittel zu entscheiden.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 1 2. Satz ZPO.Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, Absatz eins, 2. Satz ZPO.

Textnummer

E72689

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0040OB00008.04M.0316.000

Im RIS seit

15.04.2004

Zuletzt aktualisiert am

22.02.2012

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