

TE OGH 2003/10/8 9Ob103/03t

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 08.10.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling, Dr. Hradil, Dr. Hopf und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei T***** Aktiengesellschaft ***** vertreten durch Dr. Erwin Markl, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei Elisabeth T*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Walser, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen EUR 27.615,68 sA, über die außerordentliche Revision (Revisionsinteresse EUR 17.388,83 sA) der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 23. Mai 2003, GZ 4 R 92/03s-32, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 4. Februar 2003, GZ 41 Cg 221/01w-21, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, dass die Entscheidungen der Vorinstanzen einschließlich des in Rechtskraft erwachsenen Teiles zu lauten haben:

"Das Klagebegehren des Inhalts, die beklagte Partei sei schuldig, der klagenden Partei binnen 14 Tagen zu Handen des Klagevertreters den Betrag von EUR 27.615,68 samt 11,125 % Zinsen p.a. seit 22. 10. 2001 zu zahlen, wird abgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 8.871,04 (darin EUR 1.478,51 USt) bestimmten Kosten des Verfahrens erster Instanz binnen 14 Tagen bei Exekution zu zahlen."

Die klagende Partei ist weiters schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 3.018,50 (darin EUR 848 Barauslagen und EUR 361,75 USt) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens sowie die mit EUR 1.999,16 (darin EUR 1.061 Barauslagen und EUR 156,36 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte erwarb im Jahre 1996 55/9440-stel Anteile an der Liegenschaft EZ 1565 Grundbuch P*****, mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung B 17 samt Abstellraum und Tiefgaragenabstellplatz verbunden ist, um S 1,8 Mio von der I***** GmbH, deren Geschäftsführer ihr Ehegatte Reinhard T***** sowie Roland H***** waren. Im Jahr 1997 nahmen Roland H***** und Reinhard T***** bei der Klägerin ein Darlehen über S 10 Mio mit einer Laufzeit bis 1. 8. 2002 auf. Zur Besicherung dieses Kredits gab die Beklagte - neben anderen Liegenschaften bzw

Liegenschaftsanteilen - ihre vorgenannten Wohnungseigentumsanteile als Pfand, und zwar "zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche der Klägerin aus Haupt- und Nebenverbindlichkeiten aller Art bis zum Höchstbetrag von S 12,5 Mio". Im Pfandvertrag heißt es unter anderem:

"Ich verpflichte mich ...

- jede Veränderung in den Eigentumsverhältnissen und der Widmung der verpfändeten Liegenschaft ... sofort schriftlich mitzuteilen;
- jede Verfügung über Miet- und Pachtzinsinserträge der verwendeten Liegenschaft, insbesondere eine Abtretung oder Verpfändung der Hauptmietzinse, zugunsten Dritter zu unterlassen ...;
- bauliche und/oder wirtschaftliche Veränderungen, die den Wert der Pfandsache verringern könnten - wie zB Abtragung von Gebäuden, Holzschrägerungen und anderes - erst nach schriftlicher Zustimmung der Sparkasse durchzuführen und überhaupt die Sparkasse von jeder auch zufälligen Verschlechterung der verpfändeten Liegenschaft ... sofort in Kenntnis zu setzen. Eine solche Verschlechterung kann insbesondere dann vorliegen, wenn ich (wir) die Bestimmung der Liegenschaft(en) durch Vermietung oder durch Verpachtung ändere (ändern); ...
- die Sparkasse umgehend von allen Änderungen, die die Widmung aller in meinem ... Eigentum stehenden Grundstücke betrifft, zu informieren."

Zum Zeitpunkt der Verpfändung der Liegenschaftsanteile der Beklagten war die Wohnung bereits seit 15. 11. 1996 auf die Dauer von zwei Jahren an ein Ehepaar um einen monatlichen Bruttomietzins von S 8.700 vermietet. Bei Ablauf der bedungenen Bestandzeit wurde das Mietverhältnis verlängert und in der Folge der Mietzins auf S 8.000 monatlich ermäßigt. Trotzdem wurden die Mietzinszahlungen unregelmäßig geleistet, weshalb das Mietverhältnis einvernehmlich beendet wurde und die Mieter im November 2000 aus der Wohnung auszogen. Es kann nicht festgestellt werden, ob der klagenden Partei zum Zeitpunkt der Pfandbestellung bekannt war, dass die gegenständliche Wohnung vermietet war.

Zwischenzeitlich hatte die Klägerin wegen Rückständen der Darlehensnehmer das Kreditverhältnis mit Roland H***** und Reinhard T***** aufgekündigt. Die Kreditschuldner gaben im September 2000 notarielle Schuldnerkenntnisse über S 8.853.561,78 samt 6,125 % p.a. Sollzinsen und 5 % p.a. Verzugszinsen, je ab 22. 8. 2000 bei vierteljährlicher Kapitalisierung im Nachhinein, ab und verpflichteten sich, die anerkannte Schuld binnen 14 Tagen ab Unterfertigung des Schuldnerkenntnisses zu bezahlen. Auch die Beklagte gab ein solches Anerkenntnis ab, jedoch nur bei sonstiger Exekution - unter anderen - in die verfahrensgegenständlichen Liegenschaftsanteile, mit denen Wohnungseigentum verbunden ist. Mangels Zahlung beantragte die Klägerin am 27. 9. 2000 aufgrund des Notariatsakts die Exekution durch Zwangsversteigerung, welche mit Beschluss des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 29. 9. 2000 bewilligt wurde. Die Schätzung der Liegenschaft wurde für den 15. 12. 2000 anberaumt. Anlässlich der Befundaufnahme an diesem Tag war die Wohnung - wegen des Auszugs der Vormieter - leer. Der Sachverständige wies in seinem Schätzungsgutachten auch darauf hin und beschrieb die Wohnung als nahezu neuwertig und ohne besondere Abnutzungsscheinungen. Einschließlich Abstellplatz und vorhandener Kücheneinrichtung wurde ein Verkehrswert von S 1.914.162 ermittelt. In der Folge wurde der Schätzwert mit S 1.914.000 bekanntgegeben, am 7. 3. 2001 legte die Klägerin die Versteigerungsbedingungen vor; die Tagsatzung zur Festlegung der Versteigerungsbedingungen wurde für 9. 5. 2001 angesetzt.

Im April oder Mai 2001 erteilte die Beklagte einem befreundeten Immobilienmakler den Auftrag, einen Mieter für die Wohnung zu suchen. Erst nach einer Einschaltung im Internet meldeten sich am 28. 6. 2001 Interessenten. Mit Mietvertrag vom 9. 7. 2001 schloss die Beklagte mit Michael G***** und Caroline O***** einen Mietvertrag über die verfahrensgegenständliche Wohnung ab, wobei als Mietbeginn der 1. 8. 2001 und eine Mietdauer von fünf Jahren vereinbart wurden. Festgehalten wurde, dass das Mietverhältnis ohne Kündigung durch Ablauf der Zeit am 31. 7. 2006 enden sollte. Die gegenständliche Wohneinheit würde aufgrund ihres Zustandes einen angemessenen Mietzins einschließlich Mehrwertsteuer und Betriebskosten von EUR 541 pro Monat rechtfertigen. Mit den neuen Mietern wurde ein solcher von monatlich ATS 7.000 vereinbart. Mit Schreiben vom 23. 8. 2001 teilte die Beklagte dem Exekutionsgericht die Neuvermietung mit und ersuchte um Aufschiebung. Am 22. 9. 2001 fand ein Besichtigungstermin der zu versteigernden Wohnung statt, wobei die Mieter bereits in der Wohnung anwesend waren. An der Versteigerung vom 26. 9. 2001 beteiligten sich nur die Mieterin O***** und die klagende Partei als Bieter. Nach einem anfänglichen Gebot von S 1,2 Mio bot Caroline O***** letztlich S 1.310.000. Das weitere Angebot der klagenden

Partei in der Höhe von S 1.320.000 wurde nicht mehr überboten, weshalb ihr die Wohnung als Bestbieterin zugeschlagen wurde. Zur Meistbotsverteilung meldete die klagende Partei eine Forderung an Hauptsache und Zinsen von S 10.020.741,59 zuzüglich Kosten von S 124.404,89 an. Im Rahmen der Meistbotsverteilung erhielt sie aus dem Meistbot einen Erlös von EUR 84.282,99, die Erlöse zweier weiterer Versteigerungen brachten der klagenden Partei weitere EUR 159.153,50.

Verglichen mit dem unvermieteten Zustand erbrachte die Vermietung einen Wertverlust des Liegenschaftsanteils der Beklagten von 12,5 %. Wäre die Wohnung im Zeitpunkt der Versteigerung unvermietet gewesen, hätten sich noch zwei weitere Interessentinnen an der Versteigerung beteiligt, wobei eine Interessentin die Absicht gehabt hatte, bis etwa S 1,5 Mio mitzubieten, eine weitere bis etwa S 1,6 Mio. Das Erstgericht konnte jedoch nicht mit Sicherheit feststellen, dass diese anderen Interessentinnen diesen Rahmen jedenfalls ausgeschöpft hätten.

Die Klägerin begehrte die Zahlung von EUR 27.615,68 samt 11,125 % Zinsen seit Klagezustellung. Sie brachte vor, dass die Vermietung der bereits längst in Exekution gezogenen Wohnung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Verkehrsfähigkeit des Pfandobjektes geführt habe, weil sowohl der Wert gemindert als auch der Kreis potenzieller Erwerbsinteressenten eingeschränkt worden sei. Ohne Vermietung hätte das Meistbot nicht nur S 1.320.000, sondern zumindest S 1,7 Mio betragen. Die Vorgangsweise der Beklagten durch Vermietung des Pfandobjektes stelle eine schuldhafte Verletzung der aus dem Pfandvertrag erfließenden Rechtspflichten dar. Insbesondere hätte die Beklagte nicht kurz vor der Versteigerung genehmigungslos einen Mietvertrag über die Wohnung abschließen dürfen. Sie hafte daher der Klägerin aus dem Titel des Schadenersatzes für den Mindererlös samt den vertragsmäßigen, von ihr anerkannten Soll- und Verzugszinsen.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Sie wendete - soweit im Revisionsverfahren noch aktuell - ein, durch die Vermietung weder gegen vertragliche noch gesetzliche Pflichten verstößen zu haben. Sie habe sich nach dem Ausziehen der früheren Mieter um eine bestmögliche Verwertung bemüht, ein höherer Bruttomietzins als S 7.000 sei jedoch nicht erzielbar gewesen. Soweit die Klägerin als Ersteherin die Liegenschaft zu einem geringeren als dem tatsächlichen Verkehrswert bekommen habe, sei sie sogar bereichert. Dieser Betrag von S 115.500, welchen sie bei einer Weiterveräußerung jederzeit lukrieren könne, werde compensando bis zur Höhe der Klageforderung eingewendet. Auch aus dem Titel des Vorteilsausgleiches müsse sich die klagende Partei den Mehrwert der Liegenschaft auf ihre Schadenersatzforderung gegenüber der Beklagten anrechnen.

Das Erstgericht erkannte die Klageforderung mit EUR 17.388,83 als zu Recht, die eingewendete Gegenforderung als nicht zu Recht bestehend und verurteilte die Beklagte zur Zahlung von EUR 17.388,83 samt 11,125 % Zinsen seit 22. 10. 2001. Ein Mehrbegehr von EUR 10.227,45 sa wies es ab. Es vertrat die Rechtsauffassung, dass die Beklagte ohne Zustimmung der Klägerin als Pfandgläubigerin keine Neuvermietung hätte vornehmen dürfen. Sie habe gegen Vertragspflichten verstößen und hafte daher aus dem Titel des Schadenersatzes. Durch die Vermietung sei der Verkehrswert der verpfändeten Wohnung um 12,5 % gesunken, nämlich EUR 17.388,83 (= ATS 239.270,25). Da nicht festgestellt werden könne, welche Meistbote im unvermieteten Zustand erzielbar gewesen wären, sei dieser Betrag als Schadensbetrag anzusetzen. Die Gegenforderung bestehe nicht zu Recht, da zwischen der Stellung der klagenden Partei als Pfandgläubigerin einerseits und Ersteherin andererseits zu unterscheiden sei. In ihrer Eigenschaft als Ersteherin der Liegenschaft müsse sie sich weder einen Vorteil anrechnen lassen noch sei sie ohne Rechtsgrund bereichert.

Das Berufungsgericht gab den Berufungen beider Streitteile nicht Folge und bestätigte das Urteil des Erstgerichtes. Das Berufungsgericht vertrat die Rechtsauffassung, dass die Beklagte durch die Wiedervermietung gegen Vertragspflichten verstößen habe. Sie könne sich nicht erfolgreich darauf berufen, dass das Pfandobjekt auch zum Zeitpunkt der Pfandbestellung vermietet gewesen sei. Damals habe nur ein zweijähriger Mietvertrag bestanden, außerdem sei der damalige Mietzins von S 8.700 höher gewesen als der nunmehr vereinbarte. Es stelle einen groben Verstoß gegen die Pflichten aus dem Verpfändungsvertrag und auch gegen § 458 ABGB dar, wenn die mehr als ein halbes Jahr unvermietet gewesene Wohnung in diesem Zustand geschätzt und dann kurz vor der Versteigerung langfristig zu einem erheblich geringeren Mietzins vermietet werde. Die Beklagte habe zumindest in Kauf genommen, dass durch ihre Vorgangsweise der Wert der Liegenschaftsanteile erheblich gesenkt worden sei. Auch das Zinsenbegehr sei berechtigt, weil durch die Pfandverschlechterung auch die Abdeckung der zugrunde liegenden Forderung im Umfang der Wertminderung verhindert worden sei und damit im Ausmaß der Pfandverschlechterung auch die anerkannten Zinsen weiter liefen. Das Berufungsgericht erklärte die ordentliche Revision mit der Begründung für nicht zulässig, dass

sich das Berufungsgericht bei den zu lösenden Rechtsfragen an einheitlicher Judikatur orientiert hätte. Das Berufungsgericht gab den Berufungen beider Streitteile nicht Folge und bestätigte das Urteil des Erstgerichtes. Das Berufungsgericht vertrat die Rechtsauffassung, dass die Beklagte durch die Wiedervermietung gegen Vertragspflichten verstößen habe. Sie könne sich nicht erfolgreich darauf berufen, dass das Pfandobjekt auch zum Zeitpunkt der Pfandbestellung vermietet gewesen sei. Damals habe nur ein zweijähriger Mietvertrag bestanden, außerdem sei der damalige Mietzins von S 8.700 höher gewesen als der nunmehr vereinbarte. Es stelle einen groben Verstoß gegen die Pflichten aus dem Verpfändungsvertrag und auch gegen Paragraph 458, ABGB dar, wenn die mehr als ein halbes Jahr unvermietet gewesene Wohnung in diesem Zustand geschätzt und dann kurz vor der Versteigerung langfristig zu einem erheblich geringeren Mietzins vermietet werde. Die Beklagte habe zumindest in Kauf genommen, dass durch ihre Vorgangsweise der Wert der Liegenschaftsanteile erheblich gesenkt worden sei. Auch das Zinsenbegehren sei berechtigt, weil durch die Pfandverschlechterung auch die Abdeckung der zugrunde liegenden Forderung im Umfang der Wertminderung verhindert worden sei und damit im Ausmaß der Pfandverschlechterung auch die anerkannten Zinsen weiter liefern. Das Berufungsgericht erklärte die ordentliche Revision mit der Begründung für nicht zulässig, dass sich das Berufungsgericht bei den zu lösenden Rechtsfragen an einheitlicher Judikatur orientiert hätte.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die außerordentliche Revision der beklagten Partei aus dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, dass das Klagebegehren zur Gänze abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagende Partei beantragte, die Revision zurückzuweisen; hilfsweise, ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil sich die Rechtsauffassung des Berufungsgerichtes nicht mit der zu § 458 ABGB (Devastation) ergangenen Rechtsprechung deckt und auch die Auslegung des Verpfändungsvertrages nichts Wesentliches ergibt; sie ist auch berechtigt. Die Revision ist zulässig, weil sich die Rechtsauffassung des Berufungsgerichtes nicht mit der zu Paragraph 458, ABGB (Devastation) ergangenen Rechtsprechung deckt und auch die Auslegung des Verpfändungsvertrages nichts Wesentliches ergibt; sie ist auch berechtigt.

Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass für den vorliegenden Fall aus der Novellierung des § 138 Abs 2 EO durch die EO-Novelle 2000 schon deshalb nichts zu gewinnen ist, weil nach den Übergangsbestimmungen (Art III Abs 1) diese Bestimmung nur auf Fälle anzuwenden ist, in denen der Exekutionsantrag nach dem 30. September bei Gericht eingelangt ist. Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass für den vorliegenden Fall aus der Novellierung des Paragraph 138, Absatz 2, EO durch die EO-Novelle 2000 schon deshalb nichts zu gewinnen ist, weil nach den Übergangsbestimmungen (Art römisch III Absatz eins,) diese Bestimmung nur auf Fälle anzuwenden ist, in denen der Exekutionsantrag nach dem 30. September bei Gericht eingelangt ist.

Die Rechtsstellung des Pfandgläubigers ist eine vom Eigentümer abgeleitete; der Eigentümer überträgt einen Teil seines Vollrechts auf den Pfandgläubiger. Damit stellt sich die Frage, welche Handlungen, insbesondere auch Vermietungen dem Pfandschuldner gestattet sind. Aus § 458 ABGB folgt, dass dem Pfandschuldner all jene Handlungen untersagt werden, die dazu führen, dass es zu einer Beeinträchtigung des Wertes der Pfandsache kommt. Dieses Verbot lässt sich auch teleologisch aus dem Pfandbestellungsvertrag ableiten: Sein Zweck besteht darin, dem Pfandgläubiger den Zugriff auf den Wert des Pfandes für den Fall zu eröffnen, dass die durch das Pfand gesicherte Forderung nicht getilgt wird. Diesem Vertragszweck würde es krass widersprechen, wenn der Pfandbesteller das Recht hätte, den Wert der Pfandsache zu vermindern (Graf in ÖBA 2002, 777 ff mit zahlreichen Literatur- und Judikaturbelegen). Nach der Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0011434; zuletzt 8 Ob 254/99g = JBI 2000, 508, 1 Ob 62/01a) ist dem Pfandbesteller nicht jede, sondern nur die rechtswidrige Beeinträchtigung des Pfandrechts, insbesondere durch einen Verstoß gegen die Regeln der ordentlichen Bewirtschaftung der Pfandsache untersagt. Darunter fallen beispielsweise die eine Verwertung erschwerende Vermietung eines bei Pfandbestellung nicht vermieteten und üblicherweise auch nicht zur Vermietung bestimmten Pfandobjektes und/oder durch eine Vermietung zu für den Mieter unüblich günstigen (sei es jetzt in Bezug auf die Mietzinshöhe oder die Dauer) Konditionen. Ist daher das Pfandobjekt bereits im Zeitpunkt der Verpfändung vermietet gewesen, bewirkt eine Neuvermietung zu üblichen Konditionen keine Pfandverschlechterung. Selbst die Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens hindert den Pfandbesteller - unter den obigen Prämissen wirtschaftlicher Verwertung - nicht, eine Vermietung vorzunehmen (siehe die auf den vorliegenden Fall anzuwendende Rechtsprechung RIS-Justiz RS0008346). Im vorliegenden Fall war das

Pfandobjekt im Zeitpunkt der Pfandbegründung - wenn auch zeitlich beschränkt - vermietet. Der Umstand, dass die klagende Partei darüber nicht informiert war, ist ohne Belang. Es ist weder hervorgekommen, dass die Beklagte diesen Umstand verschwiegen hätte, noch, dass es der Klägerin bei Pfandbegründung nicht möglich gewesen wäre, sich entsprechende Kenntnis über das Pfandobjekt zu verschaffen. Die klagende Partei konnte auch nicht davon ausgehen, dass eine zum Pfand gegebene Eigentumswohnung, in welcher die Pfandbestellerin erkennbar nicht selbst wohnte, nicht anderweitig vermietet sei. Es kann daher - unabhängig von den noch zu erörternden Bestimmungen des Pfandvertrages - nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Freiheit des Pfandobjektes von Bestandrechten oder aber die Verpflichtung zu deren ehestmöglicher Beseitigung Vertragsinhalt geworden wären. Demgegenüber entspricht es auch den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung, eine freie, nicht zum Eigenbedarf genutzte Eigentumswohnung einer Vermietung zuzuführen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen wurde daher weder durch die einige Monate währende Nichtvermietung der Wohnung noch durch die spätere Wiedervermietung eine Änderung der Widmung des Pfandobjektes herbeiführt. Im Vertrag über die Wiedervermietung sind auch keine unüblichen Konditionen zu erkennen: Der Mietzins erreicht 96 % des "angemessenen" Mietzinses, von dem nicht feststeht, dass er tatsächlich in absehbarer Zeit erreichbar gewesen wäre; eine Mietdauer von fünf Jahren wiederum kann nicht als der ordentlichen Wirtschaftsführung widersprechend beurteilt werden, wenn man bedenkt, dass die Wohnung auch vorher zumindest über eine Dauer von vier Jahren vermietet gewesen war. Aus den allgemeinen, zum Pfandverschlechterungsgebot entwickelten Grundsätzen ist daher für die - zur Begründung eines Schadenersatzanspruches erforderliche - Rechtswidrigkeit des Verhaltens der Pfandbestellerin nichts zu gewinnen. Die Rechtsstellung des Pfandgläubigers ist eine vom Eigentümer abgeleitete; der Eigentümer überträgt einen Teil seines Vollrechts auf den Pfandgläubiger. Damit stellt sich die Frage, welche Handlungen, insbesondere auch Vermietungen dem Pfandschuldner gestattet sind. Aus Paragraph 458, ABGB folgt, dass dem Pfandschuldner all jene Handlungen untersagt werden, die dazu führen, dass es zu einer Beeinträchtigung des Wertes der Pfandsache kommt. Dieses Verbot lässt sich auch teleologisch aus dem Pfandbestellungsvertrag ableiten: Sein Zweck besteht darin, dem Pfandgläubiger den Zugriff auf den Wert des Pfandes für den Fall zu eröffnen, dass die durch das Pfand gesicherte Forderung nicht getilgt wird. Diesem Vertragszweck würde es krass widersprechen, wenn der Pfandbesteller das Recht hätte, den Wert der Pfandsache zu vermindern (Graf in ÖBA 2002, 777 ff mit zahlreichen Literatur- und Judikaturbelegen). Nach der Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0011434; zuletzt 8 Ob 254/99g = JBI 2000, 508, 1 Ob 62/01a) ist dem Pfandbesteller nicht jede, sondern nur die rechtswidrige Beeinträchtigung des Pfandrechts, insbesondere durch einen Verstoß gegen die Regeln der ordentlichen Bewirtschaftung der Pfandsache untersagt. Darunter fallen beispielsweise die eine Verwertung erschwerende Vermietung eines bei Pfandbestellung nicht vermieteten und üblicherweise auch nicht zur Vermietung bestimmten Pfandobjektes und/oder durch eine Vermietung zu für den Mieter unüblich günstigen (sei es jetzt in Bezug auf die Mietzinshöhe oder die Dauer) Konditionen. Ist daher das Pfandobjekt bereits im Zeitpunkt der Verpfändung vermietet gewesen, bewirkt eine Neuvermietung zu üblichen Konditionen keine Pfandverschlechterung. Selbst die Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens hindert den Pfandbesteller - unter den obigen Prämissen wirtschaftlicher Verwertung - nicht, eine Vermietung vorzunehmen (siehe die auf den vorliegenden Fall anzuwendende Rechtsprechung RIS-Justiz RS0008346). Im vorliegenden Fall war das Pfandobjekt im Zeitpunkt der Pfandbegründung - wenn auch zeitlich beschränkt - vermietet. Der Umstand, dass die klagende Partei darüber nicht informiert war, ist ohne Belang. Es ist weder hervorgekommen, dass die Beklagte diesen Umstand verschwiegen hätte, noch, dass es der Klägerin bei Pfandbegründung nicht möglich gewesen wäre, sich entsprechende Kenntnis über das Pfandobjekt zu verschaffen. Die klagende Partei konnte auch nicht davon ausgehen, dass eine zum Pfand gegebene Eigentumswohnung, in welcher die Pfandbestellerin erkennbar nicht selbst wohnte, nicht anderweitig vermietet sei. Es kann daher - unabhängig von den noch zu erörternden Bestimmungen des Pfandvertrages - nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Freiheit des Pfandobjektes von Bestandrechten oder aber die Verpflichtung zu deren ehestmöglicher Beseitigung Vertragsinhalt geworden wären. Demgegenüber entspricht es auch den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung, eine freie, nicht zum Eigenbedarf genutzte Eigentumswohnung einer Vermietung zuzuführen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen wurde daher weder durch die einige Monate währende Nichtvermietung der Wohnung noch durch die spätere Wiedervermietung eine Änderung der Widmung des Pfandobjektes herbeiführt. Im Vertrag über die Wiedervermietung sind auch keine unüblichen Konditionen zu erkennen: Der Mietzins erreicht 96 % des "angemessenen" Mietzinses, von dem nicht feststeht, dass er tatsächlich in absehbarer Zeit erreichbar gewesen wäre; eine Mietdauer von fünf Jahren wiederum kann nicht als der ordentlichen Wirtschaftsführung widersprechend beurteilt werden, wenn man bedenkt,

dass die Wohnung auch vorher zumindest über eine Dauer von vier Jahren vermietet gewesen war. Aus den allgemeinen, zum Pfandverschlechterungsgebot entwickelten Grundsätzen ist daher für die - zur Begründung eines Schadenersatzanspruches erforderliche - Rechtswidrigkeit des Verhaltens der Pfandbestellerin nichts zu gewinnen.

Auch die Auslegung der konkreten Vertragsbestimmung, nämlich des Punktes 5 der Pfandurkunde, führt zu keinem anderen rechtlichen Kalkül. In der maßgeblichen Passage dieses Punktes ist davon die Rede, dass sich die Beklagte verpflichtete, bauliche und/oder wirtschaftliche Veränderungen, die den Wert der Pfandsache verringern könnten - wie zB Abtragung von Gebäuden, Holzschlägerungen und andere - erst nach schriftlicher Zustimmung der Sparkasse durchzuführen. Zutreffend verweist das Berufungsgericht (S 12 des Berufungsurteils) darauf, dass diese Vereinbarung den allgemeinen, aus jedem Pfandvertrag erfließenden Rechten entspricht. Sowohl die beispielhafte Anführung wirtschaftlicher Veränderungen (Gebäudeabtragung, Holzschlägerungen) und die besondere Erwähnung der "Vermietung" in einem anderen Satz als auch das ausdrückliche Anführen von Miet- und Pachtzinsenverträgen an anderer Stelle der von der klagenden Partei verfassten Pfandurkunde lassen keine besondere Verpflichtung erkennen, bereits vermietete Objekte nicht wieder zu vermieten. Der Passus, dass eine meldepflichtige "Verschlechterung" insbesondere dann vorliegen kann, wenn die Bestimmung der Liegenschaft durch Vermietung geändert wird, ist - mangels eines feststellbaren abweichenden Vertragswillens - objektiv dahin auszulegen, dass nicht Vermietungen schlechthin, sondern nur solche, die mit einer Widmungsänderung des Pfandobjektes verbunden wären, hintangehalten werden sollten. Damit ist es aber auch ohne Bedeutung, dass die zum Zeitpunkt der Verpfändung vermietete Liegenschaft kurzfristig durch Nichtvermietung eine vorübergehende Werterhöhung erfahren hatte, weil keine Verpflichtung der Pfandbestellerin bestand, dieselbe dadurch zu sichern, dass sie künftig auf eine der ordentlichen Wirtschaftsführung entsprechende Vermietung oder Verwertung verzichtete. Die Klägerin stützt ihren Schadenersatzanspruch aber gerade auf die Wertminderung des Objektes, welche durch dessen Vermietung gegenüber einem unvermieteten Zustand eingetreten ist.

Besteht daher der Schadenersatzanspruch schon dem Grunde nach nicht, können Erwägungen über den Zinsenzuspruch auf sich beruhen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 41 ZPO, hinsichtlich der Rechtsmittelverfahren auch auf § 50 Abs 1 ZPO. Im Rahmen der Entscheidung über die Kosten des Verfahrens erster Instanz war zu berücksichtigen, dass der Schriftsatz für die Bekanntgabe einer Verhinderung der beklagten Partei am Besuch einer Tagsatzung bzw das damit verbundene Verlegungseruchen nur nach TP 1, nicht jedoch, wie angesprochen, nach TP 2 RATG, zu honorieren ist. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 41, ZPO, hinsichtlich der Rechtsmittelverfahren auch auf Paragraph 50, Absatz eins, ZPO. Im Rahmen der Entscheidung über die Kosten des Verfahrens erster Instanz war zu berücksichtigen, dass der Schriftsatz für die Bekanntgabe einer Verhinderung der beklagten Partei am Besuch einer Tagsatzung bzw das damit verbundene Verlegungseruchen nur nach TP 1, nicht jedoch, wie angesprochen, nach TP 2 RATG, zu honorieren ist.

Textnummer

E71143

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0090OB00103.03T.1008.000

Im RIS seit

07.11.2003

Zuletzt aktualisiert am

02.01.2013

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