jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/6/9 1Ob80/98s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.06.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr.Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr.Schiemer, Dr.Gerstenecker, Dr.Rohrer und Dr.Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Herta S*****, vertreten durch Dr.Erwin Balogh, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Ing.Mag. Otto K*****, und 2. Mag. Helga K*****, beide ***** vertreten durch Mag.Dr.Karlheinz Klema, Rechtsanwalt in Wien, wegen Unterlassung (Streitwert S 51.000,--), infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 26.November 1997, GZ 39 R 579/97d-20, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Liesing vom 14.Juni 1997, GZ 6 C 198/94d-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben; die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Klägerin begehrte von den Beklagten die Unterlassung der Benützung einer "Kleingartenparzelle", insbesondere deren Betretens ohne ihre Zustimmung. Sie brachte vor, Unterpächterin des Grundstücks zu sein, auf welchem sich eine Badehütte befindet. Diese stünde zu je einem Viertel im Eigentum der Beklagten, zur Hälfte aber in ihrem Eigentum. Das Hälfteeigentum habe sie von ihrem Onkel, der im Dezember 1993 verstorben und vor dem 6.9.1993 alleiniger Unterpächter des Grundstücks gewesen sei, geerbt. Der Onkel habe die Beklagten bereits mit Schreiben vom 5.8.1993 zur Unterlassung der Grundstücksbenützung aufgefordert, die Klägerin selbst habe diesen mit Schreiben vom 24.9.1993, nachdem sie die Unterpachtrechte erlangt habe, ebenfalls die Benützung und das Betreten untersagt. Seit August 1993 erfolge die Benützung der Liegenschaft durch die Beklagten titellos. Da sie dort Gegenstände ablagerten und auch die künftige Benützung angekündigt hätten, bestehe ein rechtliches Interesse der Klägerin, die Unterlassung der Benützung zu begehren. Der Onkel der Klägerin habe nie die Absicht gehabt, die Pachtrechte an die Beklagten bzw deren Rechtsvorgänger zu übertragen. Demnach sei auch nicht denkbar, daß die Klägerin beim Erwerb der Unterpachtrechte bösgläubig gewesen sei. Den Beklagten sei die Benützung des Grundstücks nur gegen jederzeitigen

Widerruf gestattet worden; ein solcher sei erfolgt. Der Onkel der Klägerin habe das Kleingartengrundstück seinerzeit an den Zentralverband der Kleingärtner zurückgegeben, um der Klägerin die Unterpachtrechte auf diesem Weg zu verschaffen. Im Zeitpunkt seines Todes sei der Onkel der Klägerin nicht mehr Eigentümer der Badehütte gewesen.

Die Beklagten wendeten ein, ihrem Vater sei das Hälfteeigentum an der Badehütte vom Onkel der Klägerin mittels Notariatsakts vom 1.10.1980 übertragen worden. Mit Erbteilungsübereinkommen sei festgelegt worden, daß die Beklagten in die Rechte ihres Vaters an dem Kleingartengrundstück eintreten sollten. Mit dem genannten Notariatsakt sei auch eine Schenkung des anderen Hälfteanteils an der Badehütte auf den Todesfall an den Vater der Beklagten erfolgt. Diese Schenkung auf den Todesfall wirke auch für dessen Rechtsnachfolger, sodaß die Beklagten mit dem Ableben des Onkels der Klägerin am 5.12.1993 auch die zweite Hälfte dieser Badehütte ins Eigentum erworben hätten. Zwischen dem Onkel der Klägerin und dem Vater der Beklagten sei anläßlich der Errichtung des Notariatsakts vereinbart worden, daß auch die Pachtrechte an den aus dem Schenkungsvertrag Begünstigten fallen sollten. In der Folge habe die Klägerin auf ihren Onkel dermaßen eingewirkt, daß er sie zur Universalerbin eingesetzt habe. Die Klägerin sei schlechtgläubig gewesen, zumal sie gewußt habe, daß sowohl die Rechte an der Badehütte wie auch die Unterpachtrechte dem Vater der Beklagten bzw seinen Rechtsnachfolgern zugedacht gewesen seien. Die Klägerin habe bei Abschluß des Unterpachtvertrags gewußt, daß sich ein in fremdem Eigentum stehendes Superädifikat (die Badehütte), das von den Beklagten rechtmäßig benutzt worden sei, auf dem Pachtgrund befinde. Das Superädifikat nehme nahezu die gesamte Fläche der Kleingartenparzelle ein; dessen Räumung sei nicht denkbar.

Das Erstgericht erkannte die Beklagten schuldig, die Benutzung der "Kleingartenparzelle", insbesondere deren Betreten ohne Zustimmung der klagenden Partei zu unterlassen.

Es stellte fest, der Onkel der Klägerin sei seit 1953 Mitglied eines Kleingartenvereins und (Unter-)Pächter der Grundfläche im Ausmaß von 52 m2 gewesen. Im Unterpachtvertrag sei vereinbart worden, daß das Unterpachtverhältnis mit Austritt des Unterpächters aus dem Kleingartenverein und weiters mit dessen Tod erlösche, allerdings mit der Maßgabe, daß in diesem Fall das Unterpachtverhältnis nur dann aufgelöst werde, wenn nicht der Ehegatte, Verwandte oder Verschwägerte in gerader oder erster Seitenlinie die Erben oder Vermächtnisnehmer des Unterpächters seien. Bei mehreren Eintrittsberechtigten sei eine Einigung binnen sechs Monaten nach dem Tod des Unterpächters bei sonstigem Erlöschen des Unterpachtvertrags vorgesehen worden. Bei Vorhandensein eines Testamentserben habe sich dieser binnen sechs Monaten bei sonstigem Erlöschen der Pachtrechte um deren Übertragung beim Kleingartenverein zu bemühen gehabt. Die Aufnahme mehrerer (Unter-)Pächter sei nach den Statuten nicht möglich gewesen. Der Onkel der Klägerin und der Vater der Beklagten - sie waren Geschwister - hätten vereinbart, daß der Kleingarten gemeinschaftlich genutzt werde. Im Beisein der Klägerin hätten sie Gespräche darüber geführt, daß im Fall des Todes des Onkels der Klägerin das Kleingartengrundstück dem Vater der Beklagten bzw dessen Familie verbleiben sollte. Beide seien davon ausgegangen, daß der Vater der Beklagten in der Folge auch die Unterpachtrechte nach dem Onkel der Klägerin erwerben sollte. Diese Absicht sei der Klägerin bekannt gewesen. Zu diesem Zweck sei auch der Notariatsakt vom 1.10.1980 errichtet worden. Der Onkel der Klägerin habe sich wiederholt dahin geäußert, daß der Kleingarten einmal seinem Bruder "gehören werde"; die auf dem Grundstück erforderlichen Arbeiten und Investitionen seien großteils vom Vater der Beklagten durchgeführt worden. Der Onkel der Klägerin habe den 1985 vollzogenen Anschluß der Beklagten an eine religiöse Bewegung mißbilligt. Die Klägerin habe gezielt dessen negative Tendenzen gegenüber der Familie des Vaters der Beklagten ausgenutzt und damit sei auch eine Verschlechterung der Beziehung des Onkels der Klägerin zu dessen Bruder verbunden gewesen. Der Vater der Beklagten sei am 21.9.1992 verstorben. In einem Erbübereinkommen seien zwischen den Erben die (Unter-)Pachtrechte am Kleingarten den Beklagten je zur Hälfte, somit in Ansehung des ganzen Unterpachtrechts zu je einem Viertel, überlassen worden. Darüber sei der Onkel der Klägerin sehr ungehalten gewesen und habe den Beklagten mitteilen lassen, daß er ihnen ab sofort die Benützung des Kleingartens untersage. Die Klägerin habe einen Sachverständigen mit der Schätzung der Baulichkeit, der Außenanlagen und Kulturen auf dem Kleingartengrundstück beauftragt, wobei auch nach Ansicht des Onkels der Klägerin dieser Vorgang dazu gedient habe, den Anteil der Beklagten (an der Badehütte) abzugelten. Der Onkel der Klägerin habe seine Unterpachtrechte schließlich zurückgelegt und am 3.9.1993 mit der Klägerin als zukünftiger Unterpächterin eine Vereinbarung geschlossen. Zwischen dem Zentralverband der Kleingärtner (als Pächter) und der Klägerin sei am 6.9.1993 ein Unterpachtvertrag über den

Kleingarten geschlossen worden. Da im Notariatsakt vom 1.10.1980 die Pachtrechte nicht geregelt gewesen seien, habe der Zentralverband keine Bedenken gegen die Übertragung der Pachtrechte gehabt. Der Onkel der Klägerin sei am 6.12.1993 verstorben; er habe die Beklagte als Alleinerbin eingesetzt.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, der Onkel der Klägerin habe mit Notariatsakt vom 1.10.1980 zwar rechtswirksam über die Eigentumsrechte an der Badehütte verfügt, eine wirksame Vereinbarung über die Unterpachtrechte sei aber nicht erfolgt. Die Badehütte stelle ein Superädifikat dar, das rechtswirksam habe verschenkt werden können. Dies habe zum Ergebnis, daß die Unterpachtrechte anderen Personen zukommen könnten als den Eigentümern des auf dem Kleingartengrundstück befindlichen Superädifikats. Es sei aber im Sinne des § 15 des Kleingartengesetzes (KlGG) zu beachten, daß die Nutzung von Kleingärten einem Subpächter ungeteilt zukommen sollte. Die freie Disposition des Onkels der Klägerin über das Eigentum an der Badehütte sei daher insofern eingeschränkt gewesen, als das Eigentumsrecht daran an die Nutzungsberechtigung am Kleingarten gebunden gewesen sei. Die Übertragung des Eigentums am Superädifikat habe daher nur unter der Bedingung der Erlangung der Nutzungsrechte (Subpachtrechte) am Kleingarten durch den Vater der Beklagten erfolgen können. Dazu sei es jedoch nicht gekommen. Der Räumungsanspruch der Klägerin bestehe daher schon deshalb, unabhängig von einer allfälligen Schlechtgläubigkeit, zu Recht.In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, der Onkel der Klägerin habe mit Notariatsakt vom 1.10.1980 zwar rechtswirksam über die Eigentumsrechte an der Badehütte verfügt, eine wirksame Vereinbarung über die Unterpachtrechte sei aber nicht erfolgt. Die Badehütte stelle ein Superädifikat dar, das rechtswirksam habe verschenkt werden können. Dies habe zum Ergebnis, daß die Unterpachtrechte anderen Personen zukommen könnten als den Eigentümern des auf dem Kleingartengrundstück befindlichen Superädifikats. Es sei aber im Sinne des Paragraph 15, des Kleingartengesetzes (KlGG) zu beachten, daß die Nutzung von Kleingärten einem Subpächter ungeteilt zukommen sollte. Die freie Disposition des Onkels der Klägerin über das Eigentum an der Badehütte sei daher insofern eingeschränkt gewesen, als das Eigentumsrecht daran an die Nutzungsberechtigung am Kleingarten gebunden gewesen sei. Die Übertragung des Eigentums am Superädifikat habe daher nur unter der Bedingung der Erlangung der Nutzungsrechte (Subpachtrechte) am Kleingarten durch den Vater der Beklagten erfolgen können. Dazu sei es jedoch nicht gekommen. Der Räumungsanspruch der Klägerin bestehe daher schon deshalb, unabhängig von einer allfälligen Schlechtgläubigkeit, zu Recht.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstands S 50.000 übersteige; die ordentliche Revision sei nicht zulässig. Die Eigentumsrechte am Superädifikat seien rechtswirksam auf die Beklagten übergegangen. Das Erstgericht habe dem Notariatsakt zu Unrecht eine aufschiebende Bedingung dergestalt unterstellt, daß die Übertragung des Eigentumsrechts an der Badehütte nur unter der Bedingung der Erlangung der Pachtrechte am Kleingartengrundstück durch den Vater der Beklagten erfolgen sollte. Dafür gebe es keine Anhaltspunkte im Notariatsakt. Daß der Onkel der Klägerin mit dem Vater der Beklagten bzw mit diesen selbst eine wirksame Vereinbarung über die Übertragung der Pachtrechte getroffen habe, sei nicht bewiesen. Als Subpächterin sei die Klägerin berechtigt, Dritte von der Nutzung des Kleingartengrundstücks auszuschließen. Die Beklagten seien als Eigentümer der sonderrechtsfähigen Badehütte verpflichtet, dem Pachtrecht der Klägerin zu weichen und das Betreten der Liegenschaft ohne Zustimmung der Klägerin zu unterlassen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Beklagten ist zulässig und berechtigt.

Vorauszuschicken ist, daß das im Urteil des Berufungsgerichts und im Protokoll über die Berufungsverhandlung angeführte Aktenzeichen 6 C 772/96v offensichtlich einen beim Gericht erster Instanz geführten Parallelakt betrifft, daß aber das Berufungsverfahren ganz eindeutig das Verfahren AZ 6 C 198/94d zum Gegenstand hat, sodaß es sich um eine bloße Fehlbezeichnung handelt.

Die Klägerin ist Unterpächterin des Kleingartengrundstücks. Daß zur Zeit der Errichtung des nur die Übereignung der Badehütte (Superädifikat) beinhaltenden Notariatsakts im Jahre 1980 vom Onkel der Klägerin bzw vom Vater der Beklagten noch anderes geplant war, vermag an diesem Umstand nichts zu ändern.

Auf die "Schlechtgläubigkeit" der Klägerin kommt es nicht an, weil diese als Rechtsnachfolgerin nach ihrem Onkel ohnehin an die von diesem geschlossenen Vereinbarungen (Einräumung von Nutzungsrechten) gebunden ist.

Für den Erfolg der Unterlassungsklage genügt es entgegen der Meinung des Gerichts zweiter Instanz nicht schon allein, daß die Unterpachtrechte der Klägerin zustehen. Vielmehr ist es auch von Bedeutung, ob den Beklagten das ihrem

Rechtsvorgänger eingeräumte Recht, den Kleingarten mitzubenützen, zukommt. Hiezu wurde vom Erstgericht festgestellt, die beiden Brüder (also der Onkel der Klägerin und der Vater der Beklagten) hätten vereinbart, daß der Kleingarten gemeinschaftlich genutzt werde (S 5 des Ersturteils). Im Außenverhältnis konnte gegenüber dem Kleingartenverein im Hinblick auf § 3 Abs 2 KlGG nur einer der Brüder als Unterpächter auftreten. Die im bisherigen Verfahren im Vordergrund gestandene Frage der Eigentumsverhältnisse an der Badehütte ist für die Frage, ob den Beklagten ein Mitbenützungsrecht am Kleingarten zusteht, nicht entscheidend. Allerdings bildet der Schenkungsvertrag im Zusammenhang mit der damaligen Absicht, das Grundstück im Todesfall der Familie (des Vaters) der Beklagten zu erhalten, ein deutliches Indiz dafür, daß das Benützungsrecht nicht bloß auf jederzeitigen Widerruf, sondern auf Dauer - also unter Ausschluß einer ordentlichen Kündigung - eingeräumt wurde. Dieses Rechtsverhältnis könnte wie jedes Dauerschuldverhältnis nur aus wichtigen Gründen - in dieser Richtung hat die Klägerin kein Vorbringen erstattet - aufgelöst werden (SZ 42/15). Der Klägerin muß Gelegenheit zur Ergänzung ihres Vorbringens in dieser Hinsicht gegeben werden, weil die jetzt dargelegte Rechtsansicht von den Parteien nicht bedacht und von den Vorinstanzen nicht erörtert wurde und die Klägerin daher damit überrascht würde.Für den Erfolg der Unterlassungsklage genügt es entgegen der Meinung des Gerichts zweiter Instanz nicht schon allein, daß die Unterpachtrechte der Klägerin zustehen. Vielmehr ist es auch von Bedeutung, ob den Beklagten das ihrem Rechtsvorgänger eingeräumte Recht, den Kleingarten mitzubenützen, zukommt. Hiezu wurde vom Erstgericht festgestellt, die beiden Brüder (also der Onkel der Klägerin und der Vater der Beklagten) hätten vereinbart, daß der Kleingarten gemeinschaftlich genutzt werde (S 5 des Ersturteils). Im Außenverhältnis konnte gegenüber dem Kleingartenverein im Hinblick auf Paragraph 3, Absatz 2, KlGG nur einer der Brüder als Unterpächter auftreten. Die im bisherigen Verfahren im Vordergrund gestandene Frage der Eigentumsverhältnisse an der Badehütte ist für die Frage, ob den Beklagten ein Mitbenützungsrecht am Kleingarten zusteht, nicht entscheidend. Allerdings bildet der Schenkungsvertrag im Zusammenhang mit der damaligen Absicht, das Grundstück im Todesfall der Familie (des Vaters) der Beklagten zu erhalten, ein deutliches Indiz dafür, daß das Benützungsrecht nicht bloß auf jederzeitigen Widerruf, sondern auf Dauer - also unter Ausschluß einer ordentlichen Kündigung - eingeräumt wurde. Dieses Rechtsverhältnis könnte wie jedes Dauerschuldverhältnis nur aus wichtigen Gründen - in dieser Richtung hat die Klägerin kein Vorbringen erstattet - aufgelöst werden (SZ 42/15). Der Klägerin muß Gelegenheit zur Ergänzung ihres Vorbringens in dieser Hinsicht gegeben werden, weil die jetzt dargelegte Rechtsansicht von den Parteien nicht bedacht und von den Vorinstanzen nicht erörtert wurde und die Klägerin daher damit überrascht würde.

Um festzustellen, ob den Beklagten das Mitbenützungsrecht am Kleingartengrundstück (nach wie vor) zusteht, sind die Urteile der Vorinstanzen in Stattgebung der Revision aufzuheben.

Der Vollständigkeit halber wird darauf verwiesen, daß es - wenngleich dies für die Entscheidung derzeit nicht von Bedeutung ist - für die (auch nur teilweise) Übereignung eines bereits vorhandenen Superädifikats entgegen der Ansicht des Gerichts zweiter Instanz der Urkundenhinterlegung als Modus bedarf (SZ 61/51; SZ 58/23; SZ 17/2).

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 ZPO.Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E50505

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0010OB00080.98S.0609.000

Im RIS seit

09.07.1998

Zuletzt aktualisiert am

12.06.2012

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