

TE OGH 1998/5/8 14R36/98m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.05.1998

Kopf

Das Oberlandesgericht Wien hat als Rekursgericht durch den
Senatspräsidenten des Oberlandesgerichtes Dr.Walterskirchen als
Vorsitzenden sowie die Richter des Oberlandesgerichtes Dr.Zemanek und
Dr.Riedl in der Rechtssache der klagenden Partei B A N K *****,
*****, vertreten durch Dr.K***** K*****, Rechtsanwalt in Wien, wider
die beklagte Partei 1) Dr.J***** E*****, Rechtsanwalt, *****, als
Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen des Ing.F***** B *****,
Angestellter, *****, und 2) A***** B *****, Angestellte, *****,
vertreten durch Dr.R***** B*****, Rechtsanwalt in Mödling, wegen Auflösung eines Bestandvertrages (Streitwert S
500.000,-), über den Rekurs der erstbeklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien
vom 7.11.1997, 25 Cg 193/96b-22, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird n i c h t Folge gegeben.

Die erstbeklagte Partei hat die Kosten ihres Rekurses selbst zu
tragen.

Der Revisionsrekurs ist jedenfalls unzulässig.

Text

Begründung:

Ing.F***** B***** hat mit Pfandbestellungsurkunde vom 27.11.1991 auf der ihm damals zur Gänze gehörenden
Liegenschaft EZ 2140 KG Gablitz (= Franz von Suppe-Gasse 4) für den von der Klägerin gewährten Kredit im
Höchstbetrag von S 480.000,- ein Pfandrecht begründet. Im Rahmen der einvernehmlichen Scheidung gemäß § 55 a
EheG haben die Ehegatten einen Vergleich geschlossen, in welchem unter Punkt 8) Ing.F***** B***** A***** B*****
das Haus in der Franz von Suppe-Gasse 4 ab 1.8.1993 um einen monatlichen Mietzins von S 5.000,- zuzüglich USt und
50 % der zu berechnenden Betriebskosten vermietete. Auf die Ausübung des Kündigungsrechtes wurde bis 31.12.1998
verzichtet. Die Anwendung des MRG auf diesen Bestandvertrag wurde vereinbart. Im übrigen wurde eine

Kompensation des Mietzinses mit dem Ausgleichsanspruch der Ehegattin vereinbart, wobei zur Abgeltung der vermögensrechtlichen Ansprüche unter Punkt 9) eine Ausgleichszahlung von Ing.F***** B***** an A***** B***** in der Höhe von S 2 Mio vereinbart wurde. Außerdem erklärte sich A***** B***** bereit und verpflichtete sich, diesen Ausgleichsanspruch keinesfalls geltend zu machen, solange das Bestandverhältnis besteht. Am 2.10.1995 wurde zu 7 S 131/95w vom Exekutionsgericht Wien über das Vermögen des Ing.Franz Blum der Konkurs eröffnet und Dr.J***** E***** zum Masseverwalter bestellt. Im Hinblick darauf, daß durch das bestehende Mietverhältnis der Wert dieser Liegenschaft erheblich beeinträchtigt wurde, korrespondierte die Klägerin mit dem Masseverwalter, um die Aufhebung dieses Bestandrechtes zur Befriedigung ihrer pfandrechtlichen Ansprüche zu erreichen. Nachdem eine solche Regelung nicht erzielt werden konnte, wurde die Klagsführung angedroht. Am 30.9.1996 brachte der Masseverwalter beim Exekutionsgericht Wien zu 7 C 14/96i gegen A***** B***** die Anfechtungsklage nach §§ 28 ff KO ein. In diesem Verfahren trat in der Folge Ruhen ein. Zwischenzeitig wurde die Liegenschaft auch veräußert, wobei der Masseverwalter einen Käufer finden konnte, welcher das Objekt trotz bestehenden Bestandrechtes zu einem Preis kaufte, als wenn das Bestandrecht nicht existierte. Ing.F***** B***** hat mit Pfandbestellungsurkunde vom 27.11.1991 auf der ihm damals zur Gänze gehörenden Liegenschaft EZ 2140 KG Gablitz (= Franz von Suppe-Gasse 4) für den von der Klägerin gewährten Kredit im Höchstbetrag von S 480.000,- ein Pfandrecht begründet. Im Rahmen der einvernehmlichen Scheidung gemäß Paragraph 55, a EheG haben die Ehegatten einen Vergleich geschlossen, in welchem unter Punkt 8) Ing.F***** B***** A***** B***** das Haus in der Franz von Suppe-Gasse 4 ab 1.8.1993 um einen monatlichen Mietzins von S 5.000,- zuzüglich USt und 50 % der zu berechnenden Betriebskosten vermietet. Auf die Ausübung des Kündigungsrechtes wurde bis 31.12.1998 verzichtet. Die Anwendung des MRG auf diesen Bestandvertrag wurde vereinbart. Im übrigen wurde eine Kompensation des Mietzinses mit dem Ausgleichsanspruch der Ehegattin vereinbart, wobei zur Abgeltung der vermögensrechtlichen Ansprüche unter Punkt 9) eine Ausgleichszahlung von Ing.F***** B***** an A***** B***** in der Höhe von S 2 Mio vereinbart wurde. Außerdem erklärte sich A***** B***** bereit und verpflichtete sich, diesen Ausgleichsanspruch keinesfalls geltend zu machen, solange das Bestandverhältnis besteht. Am 2.10.1995 wurde zu 7 S 131/95w vom Exekutionsgericht Wien über das Vermögen des Ing.Franz Blum der Konkurs eröffnet und Dr.J***** E***** zum Masseverwalter bestellt. Im Hinblick darauf, daß durch das bestehende Mietverhältnis der Wert dieser Liegenschaft erheblich beeinträchtigt wurde, korrespondierte die Klägerin mit dem Masseverwalter, um die Aufhebung dieses Bestandrechtes zur Befriedigung ihrer pfandrechtlichen Ansprüche zu erreichen. Nachdem eine solche Regelung nicht erzielt werden konnte, wurde die Klagsführung angedroht. Am 30.9.1996 brachte der Masseverwalter beim Exekutionsgericht Wien zu 7 C 14/96i gegen A***** B***** die Anfechtungsklage nach Paragraphen 28, ff KO ein. In diesem Verfahren trat in der Folge Ruhen ein. Zwischenzeitig wurde die Liegenschaft auch veräußert, wobei der Masseverwalter einen Käufer finden konnte, welcher das Objekt trotz bestehenden Bestandrechtes zu einem Preis kaufte, als wenn das Bestandrecht nicht existierte.

Die Klägerin beehrte mit ihrer am 8.8.1996 eingebrachten Klage von beiden Beklagten die Auflösung des Mietvertrages im wesentlichen mit der Begründung, dieser Bestandvertrag verschlechtere den im Versteigerungsverfahren erzielbaren Erlös derart, daß ihre pfandrechtlich gesicherte Forderung nicht mehr befriedigt würde. Gemäß § 458 ABGB sei der Pfandgeber verpflichtet, jede Verschlechterung der Pfandsache zu unterlassen. Beide Beklagte treffe an der Pfandverschlechterung ein Verschulden. Nachdem die Befriedigung der pfandrechtlich sichergestellten Forderung gesichert war, ruhte das Verfahren gegenüber der Zweitbeklagten. Gegenüber dem Erstbeklagten schränkte die Klägerin ihr Klagebegehren auf Kosten ein. Die Klägerin beehrte mit ihrer am 8.8.1996 eingebrachten Klage von beiden Beklagten die Auflösung des Mietvertrages im wesentlichen mit der Begründung, dieser Bestandvertrag verschlechtere den im Versteigerungsverfahren erzielbaren Erlös derart, daß ihre pfandrechtlich gesicherte Forderung nicht mehr befriedigt würde. Gemäß Paragraph 458, ABGB sei der Pfandgeber verpflichtet, jede Verschlechterung der Pfandsache zu unterlassen. Beide Beklagte treffe an der Pfandverschlechterung ein Verschulden. Nachdem die Befriedigung der pfandrechtlich sichergestellten Forderung gesichert war, ruhte das Verfahren gegenüber der Zweitbeklagten. Gegenüber dem Erstbeklagten schränkte die Klägerin ihr Klagebegehren auf Kosten ein.

Die Beklagten bestritten, der Erstbeklagte hielt dem im wesentlichen entgegen, der Masseverwalter werde den Vergleich wegen der Entwertung der Liegenschaft für die Gläubiger gemäß §§ 28 ff KO anfechten, weil die Zweitbeklagte einer einvernehmlichen Auflösung nicht zustimme. Er allein sei daher nicht in der Lage, das Klagebegehren zu erfüllen. Das Klagebegehren sei daher abzuweisen. Im übrigen handle es sich bei der Pfandverschlechterung um eine Konkursforderung nach § 14 KO, die die Klägerin jedoch im Konkurs nicht angemeldet

habe. Die Klage sei daher zurückzuweisen. Die Beklagten bestritten, der Erstbeklagte hielt dem im wesentlichen entgegen, der Masseverwalter werde den Vergleich wegen der Entwertung der Liegenschaft für die Gläubiger gemäß Paragraphen 28, ff KO anfechten, weil die Zweitbeklagte einer einvernehmlichen Auflösung nicht zustimme. Er allein sei daher nicht in der Lage, das Klagebegehren zu erfüllen. Das Klagebegehren sei daher abzuweisen. Im übrigen handle es sich bei der Pfandverschlechterung um eine Konkursforderung nach Paragraph 14, KO, die die Klägerin jedoch im Konkurs nicht angemeldet habe. Die Klage sei daher zurückzuweisen.

Mit dem angefochtenen Urteil hat das Erstgericht den Erstbeklagten schuldig erkannt, der Klägerin die mit S 133.418,30 bestimmten Verfahrenskosten zu ersetzen.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Rekurs des Masseverwalters.

Der Rekurs ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Dem Pfandgläubiger steht im Falle der Pfandverschlechterung einerseits die dingliche Pfandverschlechterungsklage (Wiederherstellung, Unterlassung usw) nicht nur gegenüber dem Liegenschaftseigentümer, sondern auch gegenüber dem beteiligten Dritten zu (vgl MietSlg 45.017/20 mwN, ua). Andererseits hat er die Möglichkeit, den die Pfandverschlechterung herbeiführenden Vertrag nach der AnfO oder bei Verschlechterung während der Exekution wegen Vollstreckungsvereitelung (§ 162 StGB) anzufechten (vgl Reidinger in WoBl 1990, 122 insb 131 f, mwN; JBl 1979, 603; MietSlg 28.713, 43.551 ua). Dem Pfandgläubiger steht im Falle der Pfandverschlechterung einerseits die dingliche Pfandverschlechterungsklage (Wiederherstellung, Unterlassung usw) nicht nur gegenüber dem Liegenschaftseigentümer, sondern auch gegenüber dem beteiligten Dritten zu (vergleiche MietSlg 45.017/20 mwN, ua). Andererseits hat er die Möglichkeit, den die Pfandverschlechterung herbeiführenden Vertrag nach der AnfO oder bei Verschlechterung während der Exekution wegen Vollstreckungsvereitelung (Paragraph 162, StGB) anzufechten (vergleiche Reidinger in WoBl 1990, 122 insb 131 f, mwN; JBl 1979, 603; MietSlg 28.713, 43.551 ua).

Entgegen der Meinung des Rekurswerbers können gemäß § 6 Abs 2 KO Pfandverschlechterungsklagen während des Konkursverfahrens (auch) gegen den Masseverwalter anhängig gemacht und fortgesetzt werden, weil es sich dabei um einen Rechtsstreit über das dingliche Recht aus dem Absonderungsanspruch der Klägerin handelt. Für den Erfolg der Pfandverschlechterungsklage gegenüber dem Pfandbesteller kommt es jedenfalls auf ein Verschulden nicht an (vgl Reidinger aaO 123 ff; Hinteregger in Schwimann**2 Rz 6 zu § 458 ABGB mwN). Entgegen der Meinung des Rekurswerbers ist ein solches Klagebegehren auch nicht jenem nach der AnfO nachzubilden, sondern auf Wiederherstellung oder Unterlassung zu richten. Da die Wiederherstellung bei bereits abgeschlossenen Verträgen deren Auflösung erfordert, ist das von der Klägerin gewählte Klagebegehren - sieht man von einer allenfalls notwendigen Verdeutlichung ab - nicht ungeeignet. Entgegen der Meinung des Rekurswerbers können gemäß Paragraph 6, Absatz 2, KO Pfandverschlechterungsklagen während des Konkursverfahrens (auch) gegen den Masseverwalter anhängig gemacht und fortgesetzt werden, weil es sich dabei um einen Rechtsstreit über das dingliche Recht aus dem Absonderungsanspruch der Klägerin handelt. Für den Erfolg der Pfandverschlechterungsklage gegenüber dem Pfandbesteller kommt es jedenfalls auf ein Verschulden nicht an (vergleiche Reidinger aaO 123 ff; Hinteregger in Schwimann**2 Rz 6 zu Paragraph 458, ABGB mwN). Entgegen der Meinung des Rekurswerbers ist ein solches Klagebegehren auch nicht jenem nach der AnfO nachzubilden, sondern auf Wiederherstellung oder Unterlassung zu richten. Da die Wiederherstellung bei bereits abgeschlossenen Verträgen deren Auflösung erfordert, ist das von der Klägerin gewählte Klagebegehren - sieht man von einer allenfalls notwendigen Verdeutlichung ab - nicht ungeeignet.

Soweit der Rekurswerber der Klägerin entgegenhält, er habe ohnedies die Anfechtung angestrebt, die Klage sei daher überflüssig gewesen, übersieht er, daß er den Anspruch der Klägerin nicht anerkennt und die Zurückweisung des Klagebegehrens bis zuletzt begehrt hat.

Dem Rekurs war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Rekurses gründet sich auf §§ 40 und 50 ZPO. Die Entscheidung über die Kosten des Rekurses gründet sich auf Paragraphen 40 und 50 ZPO.

Der Ausspruch über die generelle Unzulässigkeit der Revision beruht auf § 528 Abs 2 Z 3 ZPO iVm § 526 Abs 3 ZPO. Der Ausspruch über die generelle Unzulässigkeit der Revision beruht auf Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 3, ZPO.

Anmerkung

EW00256 14R00368

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OLG0009:1998:01400R00036.98M.0508.000

Dokumentnummer

JJT_19980508_OLG0009_01400R00036_98M0000_000

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