jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/11/12 3Ob336/97a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.11.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Hofmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, Dr.Pimmer, Dr.Zechner und Dr.Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr.Elfriede B*****, vertreten durch Dr.Markus Ch. Weinl, LL.M., Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Renate S*****, vertreten durch Dr. Georg Röhsner, Rechtsanwalt in Wien wegen S 89.244,94 s.A., infolge Revisionsrekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 22.Juli 1997, GZ 41 R 321/97b-7, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 24.April 1997, GZ 4 C 4/97v-2 abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Revisionsrekursbeantwortung der klagenden Partei wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei hat die Kosten ihres Revisionsrekurses endgültig selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Mit ihrer auf Zahlung von S 89.244,94 samt 10 % Zinsen seit 1.1.1996 gerichteten Mahnklage verband die Klägerin einen Antrag auf pfandweise Beschreibung der in der vermieteten Wohnung im Haus der Klägerin befindlichen Einrichtungsgegenstände und Fahrnisse im Beklagteneigentum, soweit diese nicht der Pfändung entzogen sind.

Dazu brachte die Klägerin im wesentlichen vor, daß die Beklagte die Wohnung Top 6 titellos bewohne. Jedenfalls sei der Mietvertrag vom 15.12.1997 nicht rechtsgültig zustandegekommen. Zumindest habe das Mietverhältnis erst ab 1.1.1982 begonnen. Für den Fall, daß der Mietvertrag rechtsgültig zustandegekommen sei, sei der gesetzliche monatliche Mietzins mit S 6,30/m2 vereinbart worden. Ab 1.1.1995 sei der Beklagten ein Benützungsentgelt von S 32,80/m2 vorgeschrieben worden, insgesamt für 1995 daher S 58.016,64. Dieser Betrag werde alternativ auch auf die Rechtstitel Mietzins und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach dem MRG idF des 3. WÄG gestützt. Dazu komme der auf die Wohnung entfallende Anteil der Tilgungsrate für ein WWF-Darlehen (17,94 %) von S 18.059,16. Alternativ stütze die Klägerin diese Beträge auch auf den Titel Benützungsentgelt, Wertsteigerung, Schaden- ersatz sowie jeden sonstigen Rechtsgrund. Auf die Wohnung entfielen jährlich Betriebskostenanteile (11,4 %) von S 54.720,-, Liftkostenanteile (18,34 %) von S 7.042,56, Verwaltungsgebühr von S 4.834,68 und anteilige Hausbesorgerkosten von S 5.366,48. Insgesamt seien Betriebskosten von S 71.936,72 (netto) vorgeschrieben worden. Insgesamt ergebe dies Vorschreibungen für die Wohnung von S 148.039,52, zuzüglich 10 %iger USt daher S 162.843,48.Dazu brachte die

Klägerin im wesentlichen vor, daß die Beklagte die Wohnung Top 6 titellos bewohne. Jedenfalls sei der Mietvertrag vom 15.12.1997 nicht rechtsgültig zustandegekommen. Zumindest habe das Mietverhältnis erst ab 1.1.1982 begonnen. Für den Fall, daß der Mietvertrag rechtsgültig zustandegekommen sei, sei der gesetzliche monatliche Mietzins mit S 6,30/m2 vereinbart worden. Ab 1.1.1995 sei der Beklagten ein Benützungsentgelt von S 32,80/m2 vorgeschrieben worden, insgesamt für 1995 daher S 58.016,64. Dieser Betrag werde alternativ auch auf die Rechtstitel Mietzins und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach dem MRG in der Fassung des 3. WÄG gestützt. Dazu komme der auf die Wohnung entfallende Anteil der Tilgungsrate für ein WWF-Darlehen (17,94 %) von S 18.059,16. Alternativ stütze die Klägerin diese Beträge auch auf den Titel Benützungsentgelt, Wertsteigerung, Schaden- ersatz sowie jeden sonstigen Rechtsgrund. Auf die Wohnung entfielen jährlich Betriebskostenanteile (11,4 %) von S 54.720,-, Liftkostenanteile (18,34 %) von S 7.042,56, Verwaltungsgebühr von S 4.834,68 und anteilige Hausbesorgerkosten von S 5.366,48. Insgesamt seien Betriebskosten von S 71.936,72 (netto) vorgeschrieben worden. Insgesamt ergebe dies Vorschreibungen für die Wohnung von S 148.039,52, zuzüglich 10 %iger USt daher S 162.843,48.

Diese Beträge reduzierten sich aufgrund der Betriebskostenabrechnung für 1995 um S 23.198,54.

Die Beklagte habe für einen prekaristisch überlassenen Garagenabstellplatz ein Benützungsentgelt von jährlich S 23.904 (inkl. USt) zu zahlen.

Abzüglich der Teilzahlungen von S 64.800,- für die Wohnung und von S 9.504,- für den Abstellplatz hafteten insgesamt S 89.244,94 für das Jahr 1995 aus.

Das Erstgericht bewilligte den Antrag auf pfandweise Beschreibung zur Sicherstellung einer Bestand- zinsforderung von S 3.389,63 s.A. und wies ihn im übrigen ab. In seiner Begründung legte der Erstrichter ausführlich dar, daß seiner Ansicht nach die Vorschreibungen über einen nur sekundär geltend gemachten Hauptmietzins von S 12.257,78 (brutto) und Betriebskosten hinaus unwirksam seien, woraus sich eine offene Forderung der Klägerin von S 3.389,63 ergebe. Entgegen der Rechtsprechung des Landesgerichtes für ZRS Wien seien nicht schon dann, wenn die in der Klage geltend gemachte Bestandzinsforderung auch nur zum Teil zu Recht bestehe, sämtliche Fahrnisse des Mieters pfandweise zu beschreiben. Damit würde eine Sicherstellung bewirkt, die weit über das hinausgehe, was der klagenden Partei im Erkenntnisverfahren zugesprochen werden könnte. Dadurch, daß nicht mehr Gegenstände beschrieben würden, als zur Sicherstellung der schlüssig vorgebrachten Ansprüche erforderlich sei, sei der Vermieter nicht beschwert, weil ihm ohnehin das gesetzliche Pfandrecht an den eingebrachten Fahrnissen erhalten bleibe. Eine weiterreichende Sicherstellung stehe auch im Widerspruch zu den Grundsätzen der einstweiligen Verfügung nach der EO.

Dem gegen den abweisenden Teil der Entscheidung erhobenen Rekurs der Klägerin gab das Rekursgericht mit dem angefochtenen Beschluß Folge und bewilligte ohne Bezugnahme auf einen bestimmten Geldbetrag die pfandweise Beschreibung der Fahrnisse in der gegenständlichen Wohnung, die der Beklagten oder ihren mit ihr im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienmitgliedern gehören. Den Revisionsrekurs erklärte das Rekursgericht für zulässig.

In seiner Begründung legte das Rekursgericht dar, daß zumindest im Ausmaß von S 18.543,61 schlüssig eine Bestandzinsforderung behauptet werde, da sich die Klägerin zur Begründung für die Vorschreibung von S 39.423,- auch auf den Titel Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag stütze, welcher allenfalls um eine zu Recht behauptete Tilgungsrate vermindere.

Schon der Zeitpunkt der Einbringung der Fahrnisse des Bestandnehmers bestimme den Rang des Pfandrechtes nach§ 1101 ABGB, nicht die pfandweise Beschreibung, welche einerseits Beweismittel und andererseits Sicherungsmittel sei, weil sie nach dem 2.Satz leg.cit. das Erlöschen des Pfandrechtes durch die Entfernung der Fahrnisse aus dem Bestandobjekt verhindere. Die pfandweise Beschreibung sei ein Sicherungsmittel eigener Art, auf welches für das Verfahren (nicht aber für die materiellen Voraussetzungen) die Vorschriften der EO über die einstweiligen Verfügungen anzuwenden seien (Art XIII Z 6 und XXVII EGEO; MietSlg 37.153). Gemäß dem HfD v 5.11.1819, JGS 1621, iVm Art XIII Z 6 EGEO könne ein mit einer schlüssigen Bestandzinsklage verbundener Antrag auf pfandweise Beschreibung ohne weitere Anspruchs- und Gefahrenbescheinigung bewilligt werden (RZ 1993/27; MietSlg 37.153).Schon der Zeitpunkt der Einbringung der Fahrnisse des Bestandnehmers bestimme den Rang des Pfandrechtes nach Paragraph 1101, ABGB, nicht die pfandweise Beschreibung, welche einerseits Beweismittel und andererseits Sicherungsmittel sei, weil sie nach dem 2.Satz leg.cit. das Erlöschen des Pfandrechtes durch die Entfernung der Fahrnisse aus dem Bestandobjekt verhindere. Die pfandweise Beschreibung sei ein Sicherungsmittel eigener Art, auf welches für das Verfahren (nicht

aber für die materiellen Voraussetzungen) die Vorschriften der EO über die einstweiligen Verfügungen anzuwenden seien (Art römisch XIII Ziffer 6 und römisch XXVII EGEO; MietSlg 37.153). Gemäß dem HfD v 5.11.1819, JGS 1621, in Verbindung mit Art römisch XIII Ziffer 6, EGEO könne ein mit einer schlüssigen Bestandzinsklage verbundener Antrag auf pfandweise Beschreibung ohne weitere Anspruchs- und Gefahrenbescheinigung bewilligt werden (RZ 1993/27; MietSlg 37.153).

Für Bewilligung und Vollzug der pfandweisen Beschreibung seien die tatsächliche Höhe und die Fälligkeit der Bestandzinsforderung ohne Bedeutung. Es genüge, daß zumindest ein Teil des Klagebegehrens schlüssig als Bestandzinsforderung behauptet werde. Die pfandweise Beschreibung habe alle im Bestandobjekt befindlichen Fahrnisse zu erfassen, ohne Rücksicht darauf, ob dies zur Deckung der schlüssig behaupteten (durch das gesetzliche Pfandrecht gesicherten) Bestandzinsforderung erforderlich sei. Da sich die Höhe fälliger Mietzinsforderungen laufend ändere, müßte andernfalls der Bestandgeber für jede fällige Forderung die pfandweise Beschreibung neuerlich beantragen (Klang in Klang V2 73; Reckenzaun, Das gesetzliche Bestandgeberpfandrecht [1989] 43 ff mHa SZ 15/89; MietSlg 1.654 = JBl 1952, 380).

Die Angabe des zu sichernden Bestandzins- anspruches im Spruch des Bewilligungsbeschlusses sei nach Ansicht des Rekursgerichtes nicht notwendig (vgl [LGZ Wien] MietSlg 38.181; 35.199). Das Erstgericht, welches das Gegenteil vertrete, übersehe, daß die Vorschriften der EO über die einstweiligen Verfügungen nur für das Verfahren, nicht aber für die materiellen Voraussetzungen der pfandweisen Beschreibung anzuwenden seien (MietSlg 37.153). Während für Bestandzinsforderungen das Gesetz selbst ein gesetzliches Pfandrecht als Sicherungsmittel normiere, sei die Begründung eines Pfandrechtes an beweglichen Sachen zur Sicherung von Geldforderungen gar nicht vorgesehen (§ 379 EO). Im Falle der pfandweisen Beschreibung werde die gesetzliche Sicherstellung nur insoweit erweitert, als das Pfandrecht auch bei Entfernung der Fahrnisse aus dem Bestandobjekt nicht erlösche (§ 1101 Satz 2 ABGB). Im Gesetz werde nicht differenziert, daß das Pfandrecht nur für solche Bestandzinsforderungen aufrecht bleiben solle, derentwegen die pfandweise Beschreibung bewilligt worden war.Die Angabe des zu sichernden Bestandzins- anspruches im Spruch des Bewilligungsbeschlusses sei nach Ansicht des Rekursgerichtes nicht notwendig vergleiche [LGZ Wien] MietSlg 38.181; 35.199). Das Erstgericht, welches das Gegenteil vertrete, übersehe, daß die Vorschriften der EO über die einstweiligen Verfügungen nur für das Verfahren, nicht aber für die materiellen Voraussetzungen der pfandweisen Beschreibung anzuwenden seien (MietSlg 37.153). Während für Bestandzinsforderungen das Gesetz selbst ein gesetzliches Pfandrecht als Sicherungsmittel normiere, sei die Begründung eines Pfandrechtes an beweglichen Sachen zur Sicherung von Geldforderungen gar nicht vorgesehen (Paragraph 379, EO). Im Falle der pfandweisen Beschreibung werde die gesetzliche Sicherstellung nur insoweit erweitert, als das Pfandrecht auch bei Entfernung der Fahrnisse aus dem Bestandobjekt nicht erlösche (Paragraph 1101, Satz 2 ABGB). Im Gesetz werde nicht differenziert, daß das Pfandrecht nur für solche Bestandzinsforderungen aufrecht bleiben solle, derentwegen die pfandweise Beschreibung bewilligt worden war.

Außerdem übersehe das Erstgericht bei seiner Ansicht, daß nicht mehr Fahrnisse gepfändet werden dürften, als dem Wert der schlüssig behaupteten Bestandzinsforderung entspreche, daß das gesetzliche Pfandrecht (und nicht die pfandweise Beschreibung) die Rechtsgrundlage für die Berücksichtigung der vom Vermieter angemeldeten Bestandzinsforderung bei der Meistbotsverteilung sei. Hiefür sei weder das Vorliegen eines Exekutionstitels noch die klagsweise Geltendmachung erforderlich. Es sei daher ein mit einer Bestandzinsklage verbundener Antrag auf pfandweise Beschreibung entweder zu bewilligen (weil zumindest ein Teil des Klagebegehrens schlüssig als Bestandzins behauptet worden sei) oder (wenn diese Voraussetzung nicht vorliege) zur Gänze abzuweisen. Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Frage, ob bei Bewilligung einer pfandweisen Beschreibung die Mietzinsforderung im Spruch der Entscheidung ziffernmäßig anzuführen sei, eine eindeutige oberstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der beklagten Partei, mit dem sie die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Beschlusses anstrebt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angegebenen Grund zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Die Rechtsausführungen im Revisionsrekurs erschöpfen sich darin, die vom Erstgericht angestellten Überlegungen über angebliche Wertungswidersprüche zu den Bestimmungen der EO über die einstweilige Verfügung und zur "Überdeckung" zu wiederholen. Diese Rechtsansicht wurde bereits vom Rekursgericht zutreffend abgelehnt, sodaß auf

dessen Ausführungen verwiesen werden kann (§ 402 Abs 4 EO iVm § 78 EO, § 528a ZPO und § 510 Abs 3 ZPO). Zur Frage der Anwendbarkeit der Vorschriften der EO über die einstweiligen Verfügungen allein auf das Verfahren kann noch auf die in MGA EO13 Anh 3 zu E 120 zitierten Entscheidungen verwiesen werden.Die Rechtsausführungen im Revisionsrekurs erschöpfen sich darin, die vom Erstgericht angestellten Überlegungen über angebliche Wertungswidersprüche zu den Bestimmungen der EO über die einstweilige Verfügung und zur "Überdeckung" zu wiederholen. Diese Rechtsansicht wurde bereits vom Rekursgericht zutreffend abgelehnt, sodaß auf dessen Ausführungen verwiesen werden kann (Paragraph 402, Absatz 4, EO in Verbindung mit Paragraph 78, EO, Paragraph 528 a, ZPO und Paragraph 510, Absatz 3, ZPO). Zur Frage der Anwendbarkeit der Vorschriften der EO über die einstweiligen Verfügungen allein auf das Verfahren kann noch auf die in MGA EO13 Anh 3 zu E 120 zitierten Entscheidungen verwiesen werden.

Unrichtig ist insbesondere auch das im Revisionsrekurs aufgegriffene Argument des Erstrichters, daß auch bei einer Beschränkung des Umfanges der pfandweisen Beschreibung dem Vermieter sein gesetzliches Pfandrecht auch für die übrigen Fahrnisse in der Wohnung des Mieters erhalten bleibe. Diese Ansicht läßt außer Acht, daß bei letzteren eben der Untergang dieses Pfandrechtes durch Entfernung droht.

Zur vom Rekursgericht als erheblich im Sinn des§ 528 Abs 1 ZPO bezeichneten Rechtsfrage enthält der Revisionsrekurs keine Ausführungen. Auch in diesem Punkt pflichtet der erkennende Senat dem Rekursgericht bei. Zwar ist gemäß § 389 EO der geschuldete Geldbetrag im Sicherungsantrag zu bezeichnen, daraus folgt aber noch nicht, daß diese Summe im Bewilligungsbeschluß ebenfalls angeführt werden müßte. Zwar hat der Oberste Gerichtshof in seiner vom Rekursgericht zitierten E SZ 61/25 = EvBl 1988/142 = MietSlg XL/8 im Spruch seiner Entscheidung über einen Widerspruch gegen eine pfandweise Beschreibung den monatlichen Betrag der gesicherten Mietzinsforderung (nicht aber den Gesamtbetrag des ursprünglich eingeklagten bzw. nach Klagsausdehnung begehrten Mietzinsrückstandes) angeführt. In der Begründung wird aber klargestellt, daß die pfandweise Beschreibung grundsätzlich zur Sicherung des gesamten nach den Behauptungen der klagenden Partei aushaftenden Mietzinses bewilligt werden durfte. Wenn aber, wie bereits vom Rekursgericht richtig dargelegt wurde, die pfandweise Beschreibung aller im § 1101 ABGB bezeichneten Fahrnisse zu bewilligen ist, wenn auch nur ein Teil der geltend gemachten Bestandzinsforderung schlüssig behauptet wurde, dann ist es auch nicht erforderlich, diesen Teil im Spruch des Bewilligungsbeschlusses zu beziffern.Zur vom Rekursgericht als erheblich im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO bezeichneten Rechtsfrage enthält der Revisionsrekurs keine Ausführungen. Auch in diesem Punkt pflichtet der erkennende Senat dem Rekursgericht bei. Zwar ist gemäß Paragraph 389, EO der geschuldete Geldbetrag im Sicherungsantrag zu bezeichnen, daraus folgt aber noch nicht, daß diese Summe im Bewilligungsbeschluß ebenfalls angeführt werden müßte. Zwar hat der Oberste Gerichtshof in seiner vom Rekursgericht zitierten E SZ 61/25 = EvBl 1988/142 = MietSlg XL/8 im Spruch seiner Entscheidung über einen Widerspruch gegen eine pfandweise Beschreibung den monatlichen Betrag der gesicherten Mietzinsforderung (nicht aber den Gesamtbetrag des ursprünglich eingeklagten bzw. nach Klagsausdehnung begehrten Mietzinsrückstandes) angeführt. In der Begründung wird aber klargestellt, daß die pfandweise Beschreibung grundsätzlich zur Sicherung des gesamten nach den Behauptungen der klagenden Partei aushaftenden Mietzinses bewilligt werden durfte. Wenn aber, wie bereits vom Rekursgericht richtig dargelegt wurde, die pfandweise Beschreibung aller im Paragraph 1101, ABGB bezeichneten Fahrnisse zu bewilligen ist, wenn auch nur ein Teil der geltend gemachten Bestandzinsforderung schlüssig behauptet wurde, dann ist es auch nicht erforderlich, diesen Teil im Spruch des Bewilligungsbeschlusses zu beziffern.

Gemäß § 402 Abs 3 EO beträgt die Frist für die Rekurs- und Revisionsrekursbeantwortung 14 Tage. Dem Vertreter der Klägerin wurde die Gleichschrift des Revisionsrekurses am 30.9.1997 beim Erstgericht ausgefolgt. Die am 17.10.1997 zur Post gegebene Revisionsrekursbeantwortung ist somit verspätet.Gemäß Paragraph 402, Absatz 3, EO beträgt die Frist für die Rekurs- und Revisionsrekursbeantwortung 14 Tage. Dem Vertreter der Klägerin wurde die Gleichschrift des Revisionsrekurses am 30.9.1997 beim Erstgericht ausgefolgt. Die am 17.10.1997 zur Post gegebene Revisionsrekursbeantwortung ist somit verspätet.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 40, 50 ZPO iVm § 402 Abs 4 und § 78 EO.Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 40,, 50 ZPO in Verbindung mit Paragraph 402, Absatz 4 und Paragraph 78, EO.

Anmerkung

E48650 03A03367

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0030OB00336.97A.1112.000

Dokumentnummer

JJT_19971112_OGH0002_0030OB00336_97A0000_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