

TE OGH 1989/5/23 50b37/89 (50b38/89)

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.05.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in den zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Rechtssachen der klagenden Partei Eduard V***, Pensionist, 6240 Radfeld Nr. 148, vertreten durch Dr. Martin Stoll, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagten Parteien 1.) Gertrude P***, im Haushalt, und 2.) Dipl.Ing. Erich P***, Pensionist, beide Kirchfeldgasse 3, 6240 Radfeld, beide vertreten durch Dr. Klaus Nuener, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Räumung (1 C 1131/87 des Erstgerichtes) und Zahlung von 23.741,86 S sA (C 121/86 des Erstgerichtes) infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 14. Februar 1989, GZ 3 a R 603, 607/88-25, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Rattenberg vom 6. Oktober 1988, GZ 1 C 1131/87-19, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

1.) Die Revision wird, insoweit sie sich gegen die Bestätigung des Ausspruches des Erstgerichtes über das zu C 121/86 des Erstgerichtes geltend gemachte Zahlungsbegehren richtet, zurückgewiesen.

Insoweit wird der Antrag der beklagten Partei auf Zuspruch von Kosten für ihre Revisionsbeantwortung abgewiesen.

2.) Im übrigen wird der Revision nicht Folge gegeben. Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit 5.092,56 S bestimmten Kosten des das Räumungsbegehren betreffenden Revisionsverfahrens (darin 848,76 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Heinrich S*** war Eigentümer einer Mehrzahl von ideellen Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft EZ 423 II KG Radfeld, mit welchen das Wohnungseigentum an drei Wohneinheiten eines Wohnhauses verbunden ist. Während er zwei dieser Wohnungseigentumseinheiten im Laufe der Zeit verkauft hatte (und zwar an Alfred R*** bzw. an Margarete R***) hatte er die dritte Wohnungseigentumseinheit bestehend aus 1200/3340-Anteilen mit Wohnungseigentum an der Wohnung top. Nr. 3 samt drei Garagen (je 60/3840-Anteile) einer Doppelgarage (120/3840-Anteile) und einem Abstellraum (10/3840-Anteile) zunächst vermietet. Nachdem diese Wohnung einige Zeit leergestanden war, bot er diese Miteigentumsanteile in einem Inserat zum Verkauf an. Mit der Kontaktabahnung zu allfälligen Interessenten war Annemarie H***, eine Mitarbeiterin Heinrich S***'s betraut. An diese wandte sich Waltraud N***, die Tochter des Klägers, die sich namens der beklagten Parteien nach der Wohnung erkundigte. In der Folge kam es im Büro des Heinrich S*** zu einem direkten Gespräch mit den beklagten Parteien; diese äußerten

Annemarie H*** gegenüber, daß die Wohnung auf den Namen Waltraud N*** gekauft werden sollte, weil vorgesehen sei, daß diese die im bereits fortgeschrittenen Alter befindlichen Beklagten versorgen und wenn notwendig auch pflegen sollte. In diesem Sinne wurde ein Kaufvertrag aufgesetzt, der jedoch schließlich nicht zustande kam, weil man zur Auffassung gekommen war, daß Waltraud N*** die vorgesehene Pflege nicht übernehmen könne. Einige Zeit nach diesem ersten Kontakt zwischen den beklagten Parteien und Heinrich S*** fand eine neuerliche Besprechung statt, an der der Zweitbeklagte in Begleitung des Klägers und dessen Tochter sowie Dir. S*** beteiligt waren. Dabei teilte der Zweitbeklagte Heinrich S*** mit, daß er jetzt den richtigen Weg gefunden habe; die Wohnung werde formell vom Kläger gekauft werden. Dabei war aber allen Beteiligten klar, daß diese die ursprünglich mit Waltraud N*** abgesprochene Verpflichtung, für die Pflege der Beklagten zu sorgen, wegen seines eigenen fortgeschrittenen Alters unter keinen Umständen eingehen konnte. Heinrich S*** gegenüber hatte der Zweitbeklagte schon von Anfang an darauf hingewiesen, daß er Ausländer sei und über Bargeld verfüge, um die Wohnung zu erwerben, worauf er aber von S*** dahin belehrt worden war, daß ein Erwerb durch Ausländer nicht möglich sei. Da nun der Kläger und der Zweitbeklagte erklärten, daß sie sich intern völlig einig seien, schickte sie Heinrich S*** zum Rechtsanwalt Dr. A***, um einen Vertrag erstellen zu lassen. S*** selbst hatte sich zur Sicherung des Kaufpreises die Einverleibung einer Hypothek über 1,500.000 S ausbedungen; alle weiteren Einzelheiten interessierten ihn nicht, da es ihm nur darum gegangen war, daß die Wohnung verkauft werde und er den Kaufpreis erhalte, wobei ihm klar war, daß der Zweitbeklagte und nicht der Kläger den Kaufpreis zahlen werde. In der Folge fanden sich die Beklagten in der Kanzlei Dr. Walter A*** ein. Dabei wurden neuerlich mehrere Möglichkeiten für die weitere Vorgangsweise erörtert. Man ging davon aus, daß die Streitparteien befreundet seien, die Beklagten sich in Radfeld ansässig machen wollten, daß diese ohne nähere Angehörige seien, sie vom Kläger die Versorgung erhalten sollten und die Wohnung nach ihrem Ableben dem Kläger zuzufallen habe. Diese Gegebenheiten sollten vom Anwalt vertraglich berücksichtigt werden. Vom Anwalt wurde das Gespräch auch in die Richtung geführt, daß S*** Eigentümer der Wohnung bleiben könnte und die Beklagten nach zehnjährigem Aufenthalt um die Verleihung der Staatsbürgerschaft ansuchen und dann die Wohnung selbst erwerben sollten. Auch wurde darüber gesprochen, daß zunächst der Kläger die Wohnung ins Eigentum erhält und die Beklagten nach Erlangung der Staatsbürgerschaft von diesem die Wohnung übertragen bekommen würden. Letztlich wurde diesbezüglich beim Anwalt Dr. A*** keine fixe Regelung getroffen; man beließ es lediglich dabei, daß der Kläger als grundbücherlicher Eigentümer vorgesehen war und die Beklagten den Kaufpreis sowie sämtliche mit dem Eigentumserwerb anfallenden Kosten zu zahlen hätten. Rechtsanwalt Dr. A*** war allerdings beauftragt, die Position der Beklagten durch Verträge weitgehend abzusichern. So wurde ein Pfandrecht im ersten Rang über die Restkaufpreisforderung von 1,500.000 S grundbücherlich einverleibt, welche zwischenzeitlich vereinbarungsgemäß zufolge gänzlicher Bezahlung auf die Beklagten übergegangen ist. Über eine zu leistende Versorgung der Beklagten durch den Kläger wurde kein Vertrag errichtet. Wohl aber wurden von Dr. A*** noch zwei weitere Verträge aufgesetzt, und zwar ein Mietvertrag (Beilage/B) und eine "Vereinbarung" (Beilage/A), welche von den Streitparteien ebenfalls - allerdings nicht in der Kanzlei des Anwalts Dr. A*** - unterfertigt wurde. Ein Wohnungseigentumsvertrag wurde nicht errichtet. Der als "Mietvertrag" bezeichnete Vertrag wurde dem Finanzamt nicht angezeigt (Beilagen/I, Beilage/B). Diese drei erstellten und unterfertigten Verträge bildeten eine Einheit, weil sie den Beklagten die Sicherheit geben sollten, daß sie auf Lebenszeit die Wohnung benützen könnten. Durch den Besitz der Löschungsquittung sollte ein Zugriff auf die Wohnung, etwa durch Fälligestellung der hypothekarisch sichergestellten Forderung, möglich sein, was in der "Vereinbarung" ausdrücklich festgehalten wurde. Der Mietvertrag sollte die Benützung der Wohnung durch die Beklagten garantieren. Hinsichtlich des "Mietvertrages" war man sich absolut im klaren darüber, daß in Wirklichkeit ein Mietverhältnis nicht begründet werden sollte, sodaß man einfach einen bestimmten Betrag als Mietzins einsetzte, um den rechtlichen Voraussetzungen für einen Mietvertrag Genüge zu tun. Dem Kläger und dessen Tochter waren Inhalt und Konsequenz der "Vereinbarung" (Beilage/A) nicht klar; insbesondere wußten sie nicht, daß die grundbücherlich sichergestellte Kaufpreisrestforderung inzwischen auf die Beklagten übergegangen ist. Ursprünglich war der Kläger jedenfalls davon überzeugt, daß er, bzw. seine Erben die Wohnung nach dem Ableben der Beklagten lastenfrei übernehmen könnten, ohne daß eine vom Kläger allenfalls zu überbringende Gegenleistung hier feststellbar ist, zumal eine Pflege der Beklagten durch den bei schlechter Gesundheit befindlichen Kläger nicht möglich ist. Die genannten Verträge haben folgenden Wortlaut:

K***

abgeschlossen am unten angeführten Tage zwischen

Dir. Heinrich S***, geb. 31. 7. 1941, 6263 Fügen 291

im folgenden kurz als Verkäufer bezeichnet.

einerseits und

V*** Eduard, geb. 18. 6. 1914, 6240 Radfeld 143

im folgenden kurz als Käufer bezeichnet,

andererseits wie folgt:

- I -

Der Verkäufer ist Eigentümer von nachstehenden ideellen Anteilen der Liegenschaft EZL. 423 II KG Radfeld, mit welchen das Wohnungseigentum an den im nachfolgenden angeführten Wohnungen bzw. Garagen und Abstellräumen verbunden ist:

1200/3340-stel mit Wohnungseigentum an der Wohnung

Top 3

60/3840-stel Garage

60/3840-stel Garage

60/3840-stel Garage

120/3840-stel Doppelgarage

10/3840-stel Abstellraum

Die vorangeführten Liegenschaftsanteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum sind Gegenstand dieses Kaufvertrages und werden im folgenden kurz als Vertragsgegenstand bezeichnet.

- II -

Der Verkäufer verkauft sohin und übergibt die in Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaftsanteile samt Wohnungseigentum an der Wohnung und Garagen sowie Abstellraum und der Käufer kauft und übernimmt dieselben um den einvernehmlich festgesetzten Kaufpreis von

S 1.500.000,-

(in Worten: Schilling eine Million fünfhunderttausend) Dieser Kaufpreis ist wie folgt zur Zahlung fällig: Ein Betrag von S 100.000,- (Schilling einhunderttausend) bis spätestens 10. 10. 1983, ein Betrag von S 300.000,- (Schilling dreihunderttausend) bis spätestens 10. 11. 1988 und ein Betrag von S 1.100.000,- (Schilling eine Million einhunderttausend) bis 31. 3. 1984. Die Vertragsparteien vereinbaren, daß auf den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen die Kaufpreishypothek bis zum Höchstbetrag von S 1.500.000,- zugunsten des Verkäufers grundbücherlich einverleibt wird.

- III -

Der Verkäufer übernimmt keinerlei Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit oder ein bestimmtes Ausmaß des Vertragsgegenstandes, wohl aber dafür, daß dieser mit Ausnahme der vorerwähnten Kaufpreishypothek geldlastenfrei in das Eigentum des Käufers übergeht.

- IV -

Der Käufer erklärt an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger und in seinen Vermögensrechten nicht beschränkt zu sein.

- V -

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden 11 % Verzugszinsen vereinbart.

- VI -

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren zahlt der Käufer.

- VII -

Der Käufer beauftragt und bevollmächtigt Rechtsanwalt Dr. Walter A***, Mayrhofen mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages samt allen damit verbundenen Grundbuchshandlungen, einschließlich der Einverleibung von Pfandrechten für allfällige Finanzierungen des Kaufpreises.

- VIII -

Sohin erteilen die Vertragsteile ihre ausdrückliche Zustimmung und Einwilligung, daß über Ersuche auch nur einer der Vertragsparteien ob der EZL. 423 II KG Radfeld nachstehende Eintragung bewilligt werde:

1. Ob den 1200/3840-stel Anteilen, 60/3840-stel Anteilen, 60/3840-stel Anteilen, 60/3840-stel Anteilen, 120/3840-stel Anteilen und 10/3840-stel Anteilen des Heinrich S***, geb. 31. 7. 1941, die Einverleibung des Eigentumsrechtes

V*** Eduard, geb. 18. 6. 1914

2. Auf den zu Punkt 1. angeführten Anteilen die Einverleibung des Pfandrechtes für die Kaufpreisforderung bis zum Höchstbetrag von

S 1,500.000,- zugunsten des Heinrich S***, geb. 31. 7. 1941

Hinsichtlich der Situierung des Vertragsgegenstandes wird ein Lageplan diesem Vertrag nach beigegeben werden.

Urkund dessen, nachstehende Unterschriften:

Eduard V*** Heinrich S***

Rattenberg am 6. 10. 1983

Der Kaufvertrag wurde der Bezirkshauptmannschaft Kufstein als Grundverkehrsbehörde erster Instanz vorgelegt, welche befand, daß das gegenständliche Rechtsgeschäft nicht der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf.

V***

abgeschlossen am unten angeführten Tage zwischen

Eduard V***, geb. 18. 6. 1914, 6240 Radfeld 148

Dipl.-Ing. G. u. E. P***,

Lindenstraße 2, 3410 Northeim 23

wie folgt:

- I. -

Mit Kaufvertrag vom 6. 10. 1983 hat Eduard V*** von Heinrich S*** insgesamt 1330/3840-stel Anteile der Liegenschaft EZL. 423 II KG Radfeld um den Kaufpreis von S 1,500.000,- (in Worten: Schilling eine Million fünfhunderttausend) erworben. Dieser Kaufpreis wird jedoch nicht von Eduard V***, sondern vom Ehepaar Dipl.-Ing. G. u. E. P*** zur Gänze bezahlt, sodaß diese Kaufpreisforderung aufgrund der Einlösung durch das Ehepaar P*** mit der Bezahlung der einzelnen Raten auf das Ehepaar P*** übergeht. Demgemäß geht auch die im Grundbuch zur Sicherung des Kaufpreises einverleibte Kaufpreishypothek bis zum Höchstbetrag von S 1,500.000,- auf das Ehepaar Dipl.-Ing. P*** über.

- II. -

Da der Kaufpreis zu Händen des Vertragsverfassers Rechtsanwalt Dr. Walter A***, Mayrhofen, entrichtet wird, ist dieser auch berechtigt, die Löschungsquittung nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises durch Direktor Heinrich S*** für das Ehepaar Dipl.-Ing. G. u. E. P*** entgegenzunehmen.

Eduard V*** erklärt sich ausdrücklich und unwiderruflich damit einverstanden, daß diese Löschungsquittung an ihn nur dann herausgegeben werden muß, wenn der gesamte Kaufpreis samt einer angemessenen Verzinsung von 10 % an das Ehepaar Dipl.-Ing. G. u. E. P*** zurückbezahlt ist. Dipl.-Ing. G. u. E. P*** verpflichten sich allerdings ihrerseits, bei Andauern des Mietverhältnisses für die von Eduard V*** gekaufte Eigentumswohnung in Radfeld auf eine Rückzahlung der eingelösten Kaufpreissumme zu verzichten. Sollte es jedoch aus irgendwelchen Gründen immer zu einer vorzeitigen Lösung des Mietvertrages - ausgenommen hievon ist eine Kündigung desselben durch Dipl.-Ing. G. u. E.

P*** - kommen, ist Eduard V*** überdies verpflichtet, die mittlerweile eingetretene Werterhöhung des eingelösten Kaufpreises, welcher aufgrund des Verbraucherpreisindex 1976 = 100, Basisindex Oktober 1983, berechnet wird, an Dipl.-Ing. G. u. E. P*** zu bezahlen. Diese Vereinbarung gilt auch für die Rechtsnachfolger der beiden Vertragspartner.

Urkund dessen, nachstehende Unterschriften:

(Erich) P***, Gertrude P***, Eduard V***

M***

abgeschlossen am unten angeführten Tage zwischen

Eduard V***,

6240 Radfeld 148

im folgenden kurz als Vermieter bezeichnet,

einerseits und Dipl.-Ing. G. u. E. P***,

Lindenstraße 2, 3410 Northeim 23

im folgenden kurz als Mieter bezeichnet,

andererseits wie folgt:

- I. -

Der Vermieter vermietet und die Mieter mieten die Wohnung in Radfeld ob der Liegenschaft EZL. 423 II KG Radfeld mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, also mit allen Nebenräumlichkeiten.

- II. -

Als monatlicher Mietzins wird ein Betrag von S 100,- (in Worten: Schilling einhundert) vereinbart.

- III. -

Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, jedoch verzichtet der Vermieter ausdrücklich auf die Dauer von 25 Jahren auf das Recht, diesen Mietvertrag aufzukündigen, während die Mieter jederzeit berechtigt sind, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von einem Monat aufzukündigen.

- IV. -

Im übrigen werden ausdrücklich die Bestimmungen des Mietengesetzes in der jeweils gültigen Fassung vereinbart.

- V. -

Den Mietern ist es gestattet, das Mietobjekt nach ihrem Belieben unterzuvermieten.

- VI. -

Sollten die Mieter vor Ablauf von 25 Jahren sterben, erlischt allerdings der Kündigungsverzicht des Vermieters und ist dieser berechtigt, jederzeit unter Einhaltung einer Frist von einem Monat allfällige Rechtsnachfolger der Mieter gerichtlich aufzukündigen.

- VII. -

Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, insbesondere die Verpflichtung des Vermieters, auf eine Kündigung für 25 Jahre zu verzichten, gehen auch auf die Rechtsnachfolger des Vermieters über.

Urkund dessen, nachstehende Unterschriften:

(Erich) P***, Gertrude P***, Eduard V***.

Im Sommer 1984 wurde die Wohnung von den Beklagten bezogen. Das Haus verfügt über eine zentrale Heizungsanlage für alle drei Wohnungen. Den Beklagten erschien jedoch diese Art der Wärmeversorgung nicht zweckmäßig. Ihrer Auffassung nach waren die Energiekosten unverhältnismäßig hoch; außerdem waren sie mit den Abrechnungsmodalitäten der Firma T*** nicht einverstanden. Eine schriftliche Vereinbarung darüber, von wem die anfallenden Betriebskosten bezahlt werden sollten auf welche Weise die Beheizung der Wohnung sowie die Versorgung mit Warmwasser zu erfolgen habe, besteht nicht. Der Miteigentümer Alfred R*** hatte früher freiwillig und

im Einverständnis mit den anderen Bewohnern die Betriebskostenabrechnungen für das gesamte Haus durchgeführt. Nachdem die Beklagten die Wohnung bezogen hatten, ließ er ihnen ebenfalls eine Abrechnung über anfallende Betriebskosten zukommen. Die Beklagten leisteten aber keine Zahlungen und lehnten jegliche Zahlungsverpflichtung ab. Auch schriftliche Aufforderungen erwiesen sich als nicht zielführend. Daraufhin wandte sich R*** an den Kläger als grundbücherlichen Eigentümer. Nachdem auch dieser die Zahlung verweigert hatte, schaltete R*** seinen Anwalt ein, worauf der Kläger die Betriebskosten bezahlte. Seither bezahlt der Kläger sämtliche Betriebskosten nach Bekanntgabe derselben durch R***. Bisher hat der Kläger für Betriebskosten insgesamt 23.741,26 S bezahlt. Der Zweitbeklagte verwehrt allerdings dem Angestellten der Firma T***, der die Meßgeräte für den Wärmeverbrauch abliest, den Zutritt zur Wohnung, sodaß der Verbrauch geschätzt wird. Außerdem hat der Zweitbeklagte zu einem nicht näher bestimmten Zeitpunkt einzelne Heizkörper abmontiert und andere plombieren lassen, sodaß er tatsächlich keine Energie aus der gemeinsamen Anlage beansprucht, mit Ausnahme jener Wärme, die durch den nicht abzuschließenden Heizring der von ihm benützten Wohnung mitgeliefert wird.

Mit der am 7. Juli 1987 beim Erstgericht erhobenen Klage begehrte Eduard V*** von den beklagten Parteien unter Hinweis auf sein Miteigentum und Wohnungseigentum die Räumung der auf der Liegenschaft EZ 423 II KG Radfeld befindlichen Wohnung top.Nr. 3 samt Garagen und Abstellraum. Die Beklagten seien Mieter dieses Bestandobjektes und im Oktober 1983 eingezogen. Bisher hätten sie trotz Androhung der Kündigung und Räumung weder Mietzins noch die angefallenen Betriebskosten bezahlt. Außerdem weigerten sie sich, die verbrauchten Heizeinheiten ablesen zu lassen und hätten sie Heizkörper demontiert und die Durchführung einer Dachreparatur verhindert. Schließlich erklärte der Kläger, die Räumungsklage auf jeglichen erdenklichen Rechtsgrund zu stützen.

Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens. Der Kläger sei wohl grundbücherlicher Eigentümer, er fungiere aber nur als Treuhänder oder Strohhalm, weil sie als Ausländer Eigentum an der Wohnung nicht hätten erwerben können. Eine Verpflichtung zur Zahlung von Mietzins bestehe nicht. Es sei ausdrücklich vereinbart worden, daß die Beklagten die Wohnung auf Lebzeiten benützen könnten. Sie hätten sämtliche mit dem Kauf der Wohnung auf den Namen des Klägers verbundenen Kosten getragen. Die Vereinbarung der Bezahlung eines Mietzinses sei nur erfolgt, um dem Mietvertrag die wesentlichen Bestandteile zu geben. Im übrigen stünde den Beklagten eine Gegenforderung in der Höhe von 1,5 Mill. S zu, weil sie ein im Grundbuch eingetragenes Pfandrecht übernommen hätten. Mit Beschluß vom 26. November 1987 wurde dieses Räumungsverfahren mit der zwischen denselben Parteien seit März 1986 beim Erstgericht anhängigen Verfahren C 121/86, in dem Eduard V*** von den beklagten Parteien nach Ausdehnung des Klagebegehrens die Bezahlung rückständiger Betriebs- und Heizkosten in der Höhe von 18.452,76 S samt Anhang begehrte, zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden (ON 7 dA). In der Tagsatzung vom 16. Mai 1988 dehnte der Kläger das Zahlungsbegehren auf 23.741,86 S samt stufenweisen Zinsen aus (ON 13 dA). Das Erstgericht wies sowohl das Räumungsbegehren als auch das Zahlungsbegehren zur Gänze ab. Bei der rechtlichen Beurteilung des bereits wiedergegebenen Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß der Mietvertrag, auf dessen Inhalt sich der Kläger stütze, im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag und der Zusatzvereinbarung über das Pfandrecht gesehen werden müsse. Insgesamt sei durch den Abschluß der Verträge eine Umgehung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes angestrebt worden, die die Beklagten so weit als möglich im Besitz der Wohnung absichern sollte. Hätte die Grundverkehrsbehörde den gesamten Sachverhalt gekannt, hätte sie auch den Kaufvertrag zwischen dem Kläger und dessen Vormann trotz der Inländereigenschaft des Klägers nicht genehmigt. Mit dem Mietvertrag sei lediglich der Zweck verfolgt worden, den Beklagten einen Titel zur Benützung der Wohnung zu verschaffen. Im Wege der Sicherstellung des Kaufpreises auf der Liegenschaft sei eine weitere Absicherung der Beklagten herbeigeführt worden. Dadurch sei für die Beklagten eine Situation geschaffen worden, die der Verfügungsgewalt eines Eigentümers nahekomme. Die so gegebene Nichtigkeit gemäß § 879 Abs.1 ABGB erstrecke sich auf sämtliche Umgehungsgeschäfte und "Ersatzlösungen", sodaß alle in diesem Zusammenhang getroffenen Vereinbarungen wegen der sich daraus ergebenden Umgehungsabsicht beider Seiten nichtig seien. Da der Kläger somit nicht Eigentümer der von den Beklagten benutzten Wohnungsanteile geworden sei, sei er zur Einbringung der beiden Klagen nicht legitimiert. Das Gericht zweiter Instanz gab der vom Kläger gegen das Urteil des Erstgerichtes hinsichtlich dessen Ausspruches über beide Klagebegehren erhobenen Berufung keine Folge und sprach aus, daß der Wert des nicht in Geld bestehenden Streitgegenstandes, über den es entschieden habe, 300.000 S übersteigt. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis einer unbedenklichen Beweiswürdigung und eines mängelfreien Verfahrens und erachtete

von dieser Sachverhaltsgrundlage ausgehend die in Ansehung beider Klagebegehren erhobene Rechtsrüge, die in der Bekämpfung der Annahme der Vorinstanzen, bei den abgeschlossenen Verträgen handle es sich um gemäß § 879 ABGB nichtige Rechtsgeschäfte, gipfelt, als nicht berechtigt.

Nach § 879 Abs.1 ABGB sei ein Vertrag, der gegen ein gesetzliches Verbot verstoße, nichtig. Bei Verstößen gegen solche Gesetze, die dem Schutz von Allgemeininteressen, der öffentlichen Ordnung und der Sicherheit dienen, sei die Rechtsfolge der Nichtigkeit eine absolute. Sie sei von Amts wegen wahrzunehmen (Krejci in Rummel, Rz 248 zu § 879 ABGB). Von dieser absoluten Nichtigkeit seien auch Umgehungsgeschäfte erfaßt, die gegen das Verbot zwar nicht "dem Buchstaben des Gesetzes nach" verstießen, im Ergebnis aber doch den Gesetzeszweck vereitelten. Dazu gehörten insbesondere auch rechtsgeschäftliche Bemühungen, das Erfordernis der Genehmigung des Grunderwerbs durch Ausländer zu umgehen, weil sie den betreffenden Gesetzeszwecken widersprächen (Krejci aaO, Rz 37 und 42; Gschnitzer in Klang IV/1, 185; JBl. 1980, 430; JBl. 1988, 250). Gemäß § 3 Abs.1 lit.a TirGVG bedürfe der Eigentumserwerb durch Personen, die dem Kreis des § 1 Abs.1 Z 2 angehörten, der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Werde die Zustimmung versagt, sei der Rechtserwerb nichtig

(§ 16 Abs.1 leg.cit). Im vorliegenden Fall seien sämtliche in diesem Zusammenhang geschlossenen Verträge (Kaufvertrag zwischen S*** und Kläger, Vereinbarung und Mietvertrag zwischen Kläger und Beklagten) ohne Zweifel nur darauf ausgerichtet gewesen, die nach den Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes erforderliche behördliche Genehmigung des Grunderwerbs durch die Beklagten als Ausländer zu umgehen. Dies ergäbe sich insbesondere daraus, daß keines dieser Vertragswerke von den Parteien für sich allein gewollt gewesen sei. Zu Recht habe daher das Erstgericht die gesamte Vertragskonstruktion als Einheit angesehen und als unerlaubtes Umgehungsgeschäft beurteilt. Sein Räumungsbegehren stütze der Kläger zwar auf "Miete" und "jeglichen sonstigen Rechtsgrund", er behaupte in seinem Vorbringen jedoch nur die Verletzung von Pflichten aus dem Mietvertrag (Bestandzins- und Betriebskostenrückstände, unleidliches Verhalten, nachteiliger Gebrauch). Da dieser Mietvertrag aber nichtig sei, könne sich der Kläger darauf nicht berufen. Auf alle ungültigen, insbesondere auch auf verbotene Geschäfte sei die Bestimmung des § 877 ABGB anzuwenden (Rummel in Rummel, Rz 2 zu § 877 ABGB). Danach habe jeder Vertragsteil das zurückzustellen, was er zu seinem Vorteil erhalten habe (EvBl. 1979/84; JBl. 1980, 201; SZ 54/156). Bei einer nach § 877 ABGB zu beurteilenden Ungültigkeit eines schon teilweise erfüllten Rechtsgeschäftes - wovon im vorliegenden Fall auszugehen sei - hätten die gegenseitigen Rückleistungen Zug um Zug zu erfolgen. Das ergäbe sich aus der Formulierung "dagegen auch" in § 877 ABGB (Gschnitzer in Klang2 IV/1, 159; SZ 38/17; MietSlg. 30.114/33). Nun hätten die Beklagten dem Räumungsbegehren eine Gegenforderung von 1,5 Mill. S entgegengehalten. Insoweit gingen die Einwendungen der Beklagten in Richtung einer globalen Rückabwicklung der nichtigen Geschäfte im Sinne des § 877 ABGB. Diesbezügliche Rückabwicklungsbehauptungen habe der Kläger jedoch bisher nicht aufgestellt, da er ja im gesamten Verfahren von der Gültigkeit des Mietvertrages ausgehe. Die Einwendungen der Beklagten liefen somit darauf hinaus, daß der Kläger seinen Rückstellungsverpflichtungen nicht genüge, weshalb die Räumungsklage in diesem Stadium nur abgewiesen werden könne (vgl. Gschnitzer aaO).

Schließlich führte das Berufungsgericht noch aus, aus welchen Gründen auch die Abweisung des Zahlungsbegehrens zu billigen sei. Den auf § 500 Abs.2 Z 3 ZPO gestützten Ausspruch über den Wert des Streitgegenstandes begründete das Berufungsgericht unter Hinweis auf den Kaufpreis von 1,5 Mill. S damit, daß die mit der Eigentumswohnung verbundene Wohnmöglichkeit jedenfalls höher als mit 300.000 S zu bewerten sei.

Gegen dieses Urteil des Gerichtes zweiter Instanz sowohl hinsichtlich des Ausspruches über das Räumungsbegehren als auch in Ansehung des Zahlungsbegehrens richtet sich die auf den Anfechtungsgrund des § 503 Abs.1 Z 4 ZPO gestützte Revision des Klägers mit dem Antrag, die Urteile der Vorinstanzen im Sinne der Stattgebung sowohl des Räumungs-, als auch des Zahlungsbegehrens abzuändern.

Die beklagten Parteien beantragten in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision keine Folge zu geben und die Urteile der Vorinstanzen vollinhaltlich zu bestätigen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist teils unzulässig, teils nicht berechtigt. Bei Beurteilung der Zulässigkeit der gegen den Ausspruch des Berufungsgerichtes über das Zahlungsbegehren erhobenen Revision ist davon auszugehen, daß die Streitwerte der zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Rechtssachen auch bei Anwendung der Revisionszulässigkeitsbestimmungen der ZPO idF der Zivilverfahrens-Novelle 1983 - so wie bisher schon (vgl. EvBl.

1983/6 mwN) - nicht zusammenzurechnen sind, jeder der mit den verschiedenen Klagen geltend gemachten Ansprüche als Streitgegenstand vielmehr gesondert betrachtet werden muß (Fasching, Lehrbuch, Rz 786; Petrasch in ÖJZ 1983, 173 und ÖJZ 1985, 294; JBl. 1984, 554; SZ 58/161 uva). Da das Berufungsgericht das das Leistungsbegehren von 23.741,86 S a abweisende Urteil des Erstgerichtes bestätigt hat, ist die Revision in Ansehung des Ausspruches des Berufungsgerichtes über das zu C 121/86 des Erstgerichtes geltend gemachte Zahlungsbegehrens unzulässig (§ 502 Abs.3 ZPO), weshalb die Revision in diesem Umfang zurückgewiesen werden mußte.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 40 und 50 ZPO. Da die Beklagten in ihrer Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit nicht hingewiesen haben, konnten ihnen dafür keine Kosten zugesprochen werden.

Im übrigen, also hinsichtlich des Räumungsbegehrens, wendet sich der Kläger in seiner Rechtsrüge neuerlich gegen die Ansicht der Vorinstanzen, bei den zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen handle es sich um nichtige Verträge; die getroffenen Vereinbarungen seien auch keine Umweggeschäfte, weil die Vereinbarungen im Ergebnis den Gesetzeszweck keineswegs vereitelten. Das Berufungsgericht übersehe, daß das TirGVG lediglich einem Eigentumserwerb durch Ausländer entgegentreten wolle. Die gegenständlichen Vereinbarungen bezweckten keinen Eigentumserwerb durch einen Ausländer und verschafften auch keinem Ausländer eigentümerähnliche Stellung, man habe lediglich Ausländern die Stellung von Mietern eingeräumt, was durch das TirGVG nicht verboten sei. Es sei wohl ein Eigentumserwerb durch die Beklagten ins Auge gefaßt worden, dieser sei jedoch davon abhängig gemacht worden, daß die Beklagten vorerst die österreichische Staatsbürgerschaft erhalten sollten. Bis dahin sei der Kläger als grundbücherlicher Eigentümer vorgesehen gewesen. Habe aber der Kläger Eigentum erwerben sollen, so könne von einer Vereitelung des Gesetzeszweckes nicht gesprochen werden. Dem kann nicht gefolgt werden. Den Vorinstanzen ist darin beizupflichten, daß bei Auslegung der hier geschlossenen Vereinbarungen - im Sinne der dabei erforderlichen Erforschung des Willens der Parteien - von der Annahme eines inneren Zusammenhanges sämtlicher Vereinbarungen auszugehen ist und der Zweck der Vereinbarungen darin lag, den Beklagte, die als Ausländer die Eigentumswohnung nicht erwerben konnten, die Möglichkeit der unentgeltlichen Benützung dieser Wohnung samt Garagen und Abstellraum zu verschaffen und die Beklagten dabei abzusichern. Insoweit der Revisionswerber von der Annahme ausgeht, den Beklagten sei lediglich die Stellung von Mietern eingeräumt worden, was durch das TirGVG nicht verboten sei, führt er seine Rechtsrüge nicht dem Gesetz entsprechend aus. Nach den für die rechtliche Beurteilung allein maßgeblichen Feststellungen der Vorinstanzen bestand nämlich unter den Vertragsteilen Einigkeit darüber, daß ein Mietverhältnis in Wirklichkeit nicht begründet werden und im Vertrag ein bestimmter Betrag als Mietzins nur angeführt werden sollte, um den rechtlichen Anforderungen eines Mietvertrages Genüge zu tun. Wenn der Revisionswerber zur Stützung des von ihm vertretenen Standpunktes weiter ausführt, er sei tatsächlich als grundbücherlicher Eigentümer vorgesehen gewesen und hätte das Eigentum an die Beklagten erst nach deren Erlangung der österreichischen Staatsbürgerschaft übertragen sollen, geht er ebenfalls nicht von der hier maßgeblichen Sachverhaltsgrundlage aus. Denn ein solches Vorgehen wurde in der Kanzlei des Rechtsanwaltes Dr. A*** zwar erörtert, eine Vereinbarung in diesem Sinn kam jedoch nicht zustande. Von den Feststellungen der Vorinstanzen ausgehend kann jedoch kein Zweifel daran bestehen, daß die Streitteile durch die von ihnen getroffenen Vereinbarungen die Anwendung der Bestimmungen des TirGVG vermeiden wollten. Das von den Beteiligten in Wahrheit gewollte Geschäft, nämlich der Erwerb jener Miteigentumsanteile des Heinrich S*** an der Liegenschaft EZ 423 II KG Radfeld, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 3 sowie den Garagen und dem Abstellraum verbunden ist, durch die Beklagten bedurfte gemäß § 1 Abs.1 Z 2 lit.a, 3 Abs.1 lit.a TirGVG mangels Vorliegens einer der in § 3 Abs.2 TirGVG normierten Ausnahmen der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Da eine solche Zustimmung nicht erfolgt ist, lägen bestenfalls aufschiebend bedingt geschlossene Vereinbarungen vor (vgl. Koziol-Welser I 8 82; Rummel in Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 897; Apathy in Schwimann, ABGB IV/1, Rz 4 zu § 897 samt Rechtsprechungshinweis). Im Sinne des § 696 Satz 3 ABGB gelangen die den Parteien aus solchen Verträgen zugesprochenen Rechte erst nach Erfüllung der aufschiebenden Bedingung zu ihrer Kraft (SZ 52/1; SZ 56/194; SZ 58/111 ua). Im vorliegenden Verfahren ist weiters entscheidend, daß die an den Vereinbarungen beteiligten Personen selbst davon ausgingen, die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zu dem hier beabsichtigten Eigentumserwerb werde nicht zu erlangen sein, sodaß die Erlangung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung von der Absicht der Parteien gar nicht umfaßt war. Es liegt daher ein dem Ausfall der Bedingung entsprechender Sachverhalt vor, der zur Ex-tunc-Nichtigkeit der Vereinbarungen führt (vgl. Rummel aaO, Rz 9 zu § 897). Die Vorinstanzen haben zutreffend erkannt, daß die r getroffenen Vereinbarungen den Schutzzweck des TirGVG durchkreuzen und daher an der Bestimmung des § 879 ABGB scheitern. Ist somit davon auszugehen, daß die Parteien nicht die Absicht hatten, einen Mietvertrag

hinsichtlich der Eigentumswohnung abzuschließen, der Kläger andererseits aber auch nicht berechtigt ist, Ansprüche aus dem zwischen ihm und S*** abgeschlossenen Kaufvertrag gegen die Beklagten geltend zu machen, so entspricht die Abweisung des hier gestellten Räumungsbegehrens durch die Vorinstanzen der Sach- und Rechtslage.

Die Revision erweist sich damit als unberechtigt, weshalb ihr kein Erfolg beschieden sein konnte.

Die Entscheidung über die Kosten des das Räumungsbegehren betreffenden Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO. Da der für die Kostenentscheidung maßgebliche Streitwert des Räumungsbegehrens hier mit 100.000 S anzunehmen ist, konnten den beklagten Parteien Kosten nur auf der Basis dieses Streitwertes zuerkannt werden.

Anmerkung

E17327

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00037.89.0523.000

Dokumentnummer

JJT_19890523_OGH0002_0050OB00037_8900000_000

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at