jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/5/10 2Ob616/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.05.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Melber und Dr. Kropfitsch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B*** FÜR O*** UND S***, 4020 Linz, Hauptplatz 10-11, vertreten durch Dr. Walter Rinner, Rechtsanwalt in Linz, wider die beklagte Partei Firma M*** & N*** GmbH, 5840 Badgastein, Karl-Heinrich-Waggerl-Straße 2, vertreten durch Dr. Friedrich Frühwald, Rechtsanwalt in Wien, wegen Unterlassung (Streitwert S 1,600.000,--), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 21. September 1988, GZ 3 R 155/88-18, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Salzburg vom 23. März 1988, GZ 3 Cg 216/87-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 18.597,15 (darin keine Barauslagen und S 1.690,65 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin beantragte, die Beklagte schuldig zu erkennen, die Beeinträchtigung der Pfandrechte der Klägerin ob der Liegenschaft EZ 419 KG Badgastein durch Geltendmachung ihres ob dieser Liegenschaft einverleibten Bestandrechtes vom 19.November 1986 gegenüber einem Ersteher dieser Liegenschaft im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens oder kridamäßigen Versteigerungsverfahrens oder gegenüber der Klägerin zu unterlassen.

Dazu brachte sie vor: Die Beklagte habe durch den Abschluß des Bestandvertrages mit Bruno N*** dessen Gläubiger, insbesondere die Klägerin geschädigt, da durch die Verpachtung die Verwertbarkeit der Betriebsliegenschaft schwer gefährdet, beeinträchtigt, wenn nicht sogar unmöglich gemacht werde. Ruth N***, der Geschäftsführerin der Beklagten, sei die Verpfändung der Liegenschaft bekannt gewesen, ebenso wie der Umstand, daß durch den gegenständlichen Unternehmenspachtvertrag die Betriebsliegenschaft im Wert vermindert werde. Tatsächlich habe diese Vorgangsweise die Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu E 4048/84 des Bezirksgerichtes Gastein mangels Anbotes nach § 151 Abs 3 EO bewirkt. Mit Rücksicht auf die dingliche Wirkung der Pfandverschlechterungsklage werde das gegenständliche Unterlassungsbegehren gegen die Beklagte erhoben. Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete ein:

Die Unternehmensverpachtung seitens des Bruno N*** an die Beklagte sei nicht zum Zwecke der Schädigung der Klägerin, sondern zu Sanierungszwecken und unter Beachtung der Rechte des Pfandbestellers sowie ohne Eingriff in

die Rechte der Klägerin als Pfandnehmerin erfolgt. Im übrigen sei hiedurch mit Rücksicht auf die vom Gesetz vorgesehenen Kündigungsmöglichkeiten eines allfälligen Erstehers keine Pfandverschlechterung eingetreten. Es werde auch ein diesbezügliches Verschulden des Beklagten bestritten. Das Erstgericht gab der Klage statt, wobei es im wesentlichen von folgenden Feststellungen ausging:

Die Klägerin gewährte Bruno N*** für dessen Kurhotelbetrieb in Badgastein, Karl-Heinrich-Waggerl-Straße 2 im Jahr 1981 drei Kredite über S 300.000,--, S 900.000,-- und S 2,000.000,--. Diese Verbindlichkeiten wurden durch Höchstbetragshypotheken in Höhe von insgesamt S 4,060.000,-- auf der Betriebsliegenschaft des Kurhotelbetriebes EZ 419 im Grundbuch der Katastralgemeinde Badgastein besichert. Im Punkt 6.) sämtlicher Pfandbestellungsurkunden heißt es: "Zu jeder entgeltlichen und unentgeltlichen Übertragung der für den gewährten Kredit verpfändeten oben erwähnten Liegenschaften ooed von Teilen derselben ist vorher die Zustimmung der Kreditgeberin einzuholen, welche diese Zustimmung während der Dauer des Kreditverhältnisses ohne Angabe von Gründen verweigern kann, sodaß ohne Zustimmung der Gläubigerin jegliche Übertragung der in Pfand gegebenen Liegenschaft vertragswidrig wäre. Der Abschluß von Bestandverträgen oder sonstigen Verträgen, wodurch einem Dritten Nutzungsrechte eingeräumt werden, hinsichtlich der ganzen verpfändeten Liegenschaft oder Teilen derselben, bedarf der Zustimmung des Kreditgebers."

Bruno N*** hatte von allem Anfang an Schwierigkeiten mit der Kreditrückzahlung, er war auch ständig von seiten anderer Gläubiger mit Forderungen bedrängt. Von seiten der Klägerin wurden alle drei Kreditverträge bereits im Jahre 1985 infolge von Zahlungsverzügen zur Gänze fällig gestellt und haften derzeit mit über S 3,3 Mio unberichtigt aus. Die S*** S*** beantragte beim

Bezirksgericht Gastein aufgrund einer grundbücherlich sichergestellten Forderung gegen den Erstbeklagten die Zwangsversteigerung der Betriebsliegenschaft, welche zu E 4048/84 des Bezirksgerichtes Gastein bewilligt wurde. Diesem Zwangsversteigerungsverfahren traten weitere Gläubiger, unter anderem auch die Klägerin bei. Der Versteigerungstermin wurde für den 26.November 1986 anberaumt. Die Liegenschaft hatte aufgrund der durchgeführten gerichtlichen Schätzung einen Wert von S 7,801.600,--, wobei das Zubehör (Fremdenbeherbergungseinrichtungen) einen Schätzwert von S 835.500,-- aufwies. Das geringste Gebot wurde mit S 3,900.800,-- festgelegt. In dieser Situation wandte sich Bruno N*** an das Wiener Unternehmen P*** & L***, welches von Mag. Helmut D*** geführt wird. Gegen Mag. D*** wird zur Zeit ebenso wie gegen Notar Dr. Gerhard P*** und Rechtsanwalt Dr. Gerhard H*** sowie gegen eine Reihe anderer Personen, darunter Bruno und Ruth N***, zu 22 b Vr 4391/86 und 25 c Vr 9683/86 des Landesgerichtes für Strafsachen Wien wegen des Verbrechens des Betruges ermittelt, wobei die Vorwürfe dahin lauten, "daß das angebliche Sanierungsunternehmen eigentlich ein Exekutionsvereitlungsunternehmen darstelle, von dem für die Gründung von Scheingesellschaften mit beschränkter Haftung von Fall zu Fall erforderliche Gesellschafter gegen Honorar engagiert würden".

Im Fall des Bruno N*** wurde vom Sanierungsunternehmen P*** & L*** folgende Vorgangsweise gewählt: Am 12.November 1986 wurde der Gesellschaftsvertrag der Fa. M*** & N*** GmbH abgeschlossen, welcher am 22.Februar 1987 zu HRB 6161 des Landesgerichtes Salzburg in das Handelsregister eingetragen wurde. Dieses Unternehmen besteht aus zwei Gesellschafterinnen, wobei einen Zehntelanteil die Ehefrau des Bruno N***, Ruth N***, hält, während neun Zehntel von Andrea M*** gehalten werden, welche den Ehegatten N*** von Mag. D*** anläßlich der Gründung kurz vorgestellt wurde und welche sonst in überhaupt keiner Weise mit den Ehegatten N*** bekannt war und ist oder auf das Unternehmen irgend einen Einfluß nimmt. Alleinige Geschäftsführerin dieses Unternehmens wurde Ruth N***. Am 19.November 1986 wurde zwischen Bruno N*** und der Fa. M*** & N*** GmbH ein Unternehmenspachtvertrag abgeschlossen, mit welchem Bruno N*** der Beklagten seinen gesamten Hotelbetrieb samt dem dazugehörigen Anlage- und Umlaufvermögen zu Besitz, zur Nutzung und zur Führung im eigenen Namen und für eigene Rechnung der Pächterin zu einem Monatszins von S 12.000,-- überließ, wobei festgelegt wurde, daß der Pachtvertrag unter Einhaltung von einer Frist von 10 Jahren erstmals zum 12.November des Jahres 2085 gekündigt werden kann. Am 10.April 1987 wurde ob der COZ 126 der EZ 419 der KG Badgastein auf Grund des Unternehmenspachtvertrages vom 19.November und des Gesellschaftsvertrages vom 12.November 1986 das Bestandrecht für die Zeit bis 12.November 2085 sowie das Vorkaufsrecht gemäß § 1072 ABGB je für die Fa. M*** & N*** GmbH einverleibt. Frau Ruth N*** war bei Abschluß dieses Vertrages die finanzielle Lage ihres Ehemannes und damit auch des Kurhotelbetriebes bekannt, sie wußte ebenso von der Bestimmung in den Pfandbestellungsurkunden, wonach Bestandverträge nur mit Zustimmung des Hypothekargläubigers abgeschlossen werden dürfen. Ebenso wie

ihr Mann bezweckte sie mit der Vorgangsweise, daß der Kurhotelbetrieb ohne die Schuldenbelastung weitergeführt werden könne. Über Anraten des Beratungsbüros D*** wurde dann auch noch die Bruno N*** Betriebs GmbH gegründet, bei welcher Alois B*** mit S 495.000,-- und Bruno N*** mit S 5.000,-- als Gesellschafter beteiligt waren. Die Beklagte hat dann entsprechend den Anweisungen des Mag. D*** den Kurthotelbetrieb an die Bruno N*** Betriebs GmbH unterverpachtet, wobei ein monatlicher Pachtzins von S 12.000,-- festgelegt wurde. Die Beklagte übte außer dem Abschluß des Unternehmenspachtvertrages mit Bruno N*** und der Abschluß des Unterpachtvertrages mit der Bruno N*** Betriebs GmbH keine weitere Tätigkeit aus. Im Zwangsversteigerungsverfahren zu E 4048/84 des Bezirksgerichtes Gastein wurde knapp vor dem Versteigerungstermin vom 26.November 1986 der Unternehmenspachtvertrag mit dem Antrag auf Durchführung einer Neuschätzung der Liegenschaft im Hinblick auf diese Pachtungen und damit Absetzung des Versteigerungstermins beantragt. Diesem Antrag ist das Exekutionsgericht nicht nachgekommen, es hat den Versteigerungstermin aufrechterhalten, doch hat sich kein Bieter für die Liegenschaft gefunden. Im Jahre 1987 hat die S*** L*** neuerlich einen Antrag auf Zwangsversteigerung zu E 5005/87 des Bezirksgerichtes Gastein gestellt, der mit Beschluß vom 13.Februar 1987 bewilligt wurde. In diesem Verfahren versuchte Bruno N***, diese Versteigerung durch einen Antrag auf Zwangsverwaltung abzuwenden, wo er neuerlich den Unternehmenspachtvertrag ins Treffen führte. Das Bezirksgericht Gastein lehnte jedoch diese Zwangsverwaltung ebenso wie die Aufschiebung des Versteigerungsverfahrens ab. Inzwischen ging Bruno N*** auch in Konkurs, zum Masseverwalter wurde Rechtsanwalt Dr. Hans W*** bestellt. Bruno N*** bezieht derzeit als Geschäftsführer des Kurhotelbetriebes ein Geschäftsführergehalt von S 5.300,--. Die Beklagte ist nicht bereit, auf die Bestandrechte aus dem Unternehmenspachtvertrag gegenüber irgendwelchen Gläubigern zu verzichten.

In rechtlicher Hinsicht bejahte das Erstgericht die Berechtigung des erhobenen Unterlassungsbegehrens, weil die Klägerin eine durch die Beklagte verschuldete drohende Pfandverschlechterung infolge Abschlusses des streitgegenständlichen Unternehmenspachtvertrages nachgewiesen habe und überhaupt von einer Nichtigkeit des Bestandvertrages und des Unterbestandvertrages auszugehen sei. Die Berufung der Beklagten blieb erfolglos; das Gericht zweiter Instanz sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden hat, S 300.000,-- übersteigt; es erachtete das erstgerichtliche Verfahren als mängelfrei, übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich und billigte im Ergebnis auch die rechtliche Beurteilung der ersten Instanz. Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision der Beklagten aus den Anfechtungsgründen nach § 503 Abs 1 Z 2 und 4 ZPO mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Klagsabweisung; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist unzulässig (§ 502 Abs 4 Z 2 ZPO), jedoch nicht berechtigt.

Der Revisionsgrund nach § 503 Abs 1 Z 2 ZPO liegt nicht vor, was nicht näher zu begründen ist (§ 510 Abs 3 ZPO). In der Rechtsrüge versucht die Revisionswerberin darzutun, daß auf Grund des Verhaltens der Beklagten keine Pfandrechtsverschlechterung eingetreten sei. Diesen Ausführungen ist zu entgegnen, daß das Erstgericht festgestellt hat, daß durch die Verpachtung der Betriebsliegenschaft eine Erschwerung der Verwertbarkeit des Pfandobjektes durch Verschlechterung des Verkehrswertes in einer solchen Weise eingetreten ist, daß Kaufinteressenten abgeschreckt wurden und werden. Das Berufungsgericht hat diese Feststellung übernommen und ausgeführt, es sei eine allgemein bekannte Erfahrungstatsache, daß auch im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens allfällige Interessenten vom Mitbieten abgehalten würden, wenn sie einerseits die Versteigerungsbedingungen pünktlich erfüllten und andererseits befürchten müßten, daß sie erst nach Abschluß von möglicherweise zeitaufwendigen Kündigungsprozessen mit Bestandnehmern in den tatsächlichen Besitz der erstandenen Liegenschaft kommen könnten und erst ab diesem Zeitpunkt eine geplante wirtschaftliche Nutzung möglich sei. Daß derartige Erschwernisse ein Liegenschaftspfandrecht nicht unerheblich entwerten, bedürfe keiner weiteren Erörterung und Begründung. Der vom Erstgericht seiner Entscheidung zugrundegelegte Erfahrungssatz, daß sich bestehende Bestandverträge in bezug auf die Pfandliegenschaft, auf die Verwertbarkeit derselben und den erzielbaren Erlös negativ auswirkten, sei entgegen der Ansicht der Beklagten zutreffend. Es handelt sich hiebei jedoch um dem Tatsachenbereich angehörende Schlußfolgerungen des Erstgerichts, die vom Berufungsgericht übernommen wurden. Damit ist dem Revisionsgericht aber eine Überprüfung dieser dem Tatsachenbereich zuzurechnenden Schlußfolgerungen verwehrt; soweit die Revision daher die von den Vorinstanzen festgestellte Verschlechterung der Verwertbarkeit der Pfandliegenschaft durch den Abschluß der Bestandverträge verneint, weicht sie vom festgestellten Sachverhalt ab und ist in diesem

Umfang nicht dem Gesetz gemäß ausgeführt; auf das diesbezügliche Revisionsvorbringen war daher nicht einzugehen. Die Revisionswerberin bestreitet weiters das Vorliegen der Rechtswidrigkeit des Abschlusses des Bestandvertrages durch die Beklagte und ein diesbezügliches Verschulden der Geschäftsführerin der Beklagten. Es sei vielmehr eine zulässige Rechtsausübung vorgelegen.

Diesen Ausführungen ist folgendes zu erwidern:

Durch die Verpfändung einer Liegenschaft ist der Liegenschaftseigentümer an sich nicht daran gehindert, die Liegenschaft in Bestand zu geben. Auch Mietverträge, die der Eigentümer trotz Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens abgeschlossen hat, sind deshalb nicht unwirksam (EvBl 1984/119). Allerdings kann der Pfandgläubiger auch schädigende Einwirkungen eines Dritten auf das Pfand mit einer dinglichen Klage abwehren, weil der aus dem § 458 ABGB sich ergebende Unterlassungsanspruch nicht aus dem Schuldverhältnis, sondern aus dem dinglichen Pfandrecht entspringt (Klang in Klang2 II 482 und 512), wobei die Klage, soweit Unterlassung und Wiederherstellung begehrt werden, auch gegen jeden Dritten gerichtet werden kann (JBl 1987, 654, Klang aaO 512, Petrasch in Rummel, ABGB, Rdz 6 zu § 458). Diese Klage setzt aber Verschulden voraus (Petrasch aaO, SZ 57/126 ua). Unter Verschulden ist jeder Verstoß gegen die Regeln der ordentlichen Wirtschaftsführung - auch durch Unterlassung - zu verstehen (SZ 57/126, JBl 1987, 654 ua).

Nach den vom Berufungsgericht übernommenen Feststellungen des Erstgerichtes war der Geschäftsführerin der Beklagten, Ruth N***, bei Abschluß des Bestandvertrages vom 19.November 1986 die finanzielle Lage ihres Ehemannes und damit auch des Kurhotelbetriebes bekannt, sie wußte ebenso von der Bestimmung in den Pfandbestellungsurkunden, wonach Bestandverträge nur mit Zustimmung des Hypothekargläubigers abgeschlossen werden dürfen. Ebenso wie ihr Mann bezweckte sie mit dieser Vorgangsweise, daß der Kurhotelbetrieb ohne die Schuldenbelastung weitergeführt werden könne. Bei dem der Entscheidung JBl 1987, 654 zugrundeliegenden, dem vorliegenden Fall durchaus vergleichbaren Sachverhalt hat der Oberste Gerichtshof ausgeführt, daß zwar im allgemeinen ein Bestandnehmer nicht die Verpflichtung habe, und zwar auch nicht bei einer belasteten Liegenschaft, Überlegungen darüber anzustellen, ob die Liegenschaft durch den Bestandvertrag in ihrem Wert vermindert wird. Im dort vorliegenden besonderen Fall aber komme zu dem Umstand, daß der Beklagten die Verpfändung der Liegenschaft bekannt war, noch hinzu, daß die Geschäftsführerin der Beklagten auch wußte, daß die Vermietung erfolge, um ein in Schwierigkeiten befindliches Unternehmen doch noch fortzuführen. Bei der gegebenen hohen Belastung der Liegenschaft sowie unter Berücksichtigung der Umstände, unter denen die Vermietung vorgenommen wurde, ihrer Ursachen und der Absichten, die damit verfolgt wurden, hätte die Geschäftsführerin der Beklagten (Ehefrau des Gemeinschuldners) bedenken müssen, ob der Abschluß eines Bestandvertrages über die Betriebsliegenschaft - deren wirtschaftliche Bedeutung ihr nach der gegebenen Darstellung klar sein mußte - eine Verminderung ihres Wertes zur Folge haben werde. Daß aber durch die Vermietung die Verwertung der Liegenschaft beeinträchtigt wurde, sei ausdrücklich festgestellt worden. Habe die Beklagte die geschilderten Umstände nicht bedacht, oder aber sie bedacht und den Bestandvertrag dennoch abgeschlossen, gereiche ihr dies zum Verschulden.

Bei Anwendung dieser Grundsätze auf den vorliegenden, ganz ähnlich gelagerten Fall, in welchem überdies nach den Feststellungen der Geschäftsführerin der Beklagten bekannt war, daß nach Pkt. 6.) der Pfandbestellungsurkunde ua der Abschluß von Bestandverträgen hinsichtlich der ganzen verpfändeten Liegenschaft oder Teilen derselben der Zustimmung des Kreditgebers (hier der Klägerin) bedürfe, kann aber in der Auffassung des Berufungsgerichtes, daß sowohl eine Rechtswidrigkeit des Verhaltens der Beklagten als auch ein Verschulden der Geschäftsführerin der Beklagten bei der "schädigenden Einwirkung auf den Pfandgegenstand" durch Abschluß des Bestandvertrages vorliege, keine unrichtige rechtliche Beurteilung erblickt werden. Daran vermögen auch die sonstigen weitwendigen, überwiegend von rechtstheoretischen Erwägungen geleiteten Revisionsausführungen, insbesondere zum Begriff des Verstoßes gegen die Regeln der ordentlichen Wirtschaftsführung, welcher geeignet ist, ein Verschulden des Pfandgebers zu begründen (vgl. SZ 57/126 ua), nichts zu ändern.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E17227

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0020OB00616.88.0510.000

Dokumentnummer

JJT_19890510_OGH0002_0020OB00616_8800000_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