

TE OGH 1989/4/20 70b529/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.04.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Wurz, Dr.Warta, Dr.Egermann und Dr.Niederreiter als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B*** D*** & Co Aktiengesellschaft, Salzburg, Griesgasse 11, vertreten durch Dr.Georg Reiter und Dr.Christoph Brandweiner, Rechtsanwälte in Salzburg, wider die beklagte Partei Angelika L***, Geschäftsfrau, Salzburg, Zwieselweg 10, vertreten durch Dr.Heinrich Schmiedt und Dr.Peter G. Schmid, Rechtsanwälte in Kitzbühel wegen S 220.000 s.A. infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 8.November 1988, GZ 3 a R 438/88-26, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Kitzbühel vom 20.Juni 1988, GZ 4 C 706/87x-18, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, daß das Urteil des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 34.256,98 bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens - einschließlich der nachträglich entstandenen Verfahrenskosten ON 23 - (darin enthalten S 10.605 Barauslagen und S 2.150,18 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte hatte mit Vertrag vom 7.März 1986 von der H*** H*** Betriebsgesellschaft mbH das Hotel Hirzingerhof in Kitzbühel mit den Betriebsliegenschaften EZ 44 und 1721 je KG Kitzbühel-Land für die Zeit vom 1.April 1986 bis 30.April 1987 gepachtet. Der Pachtzins betrug für die gesamte Pachtdauer S 500.000 zuzüglich Umsatzsteuer. Nach Punkt 3 des Pachtvertrages verpflichtete sich die Beklagte, den Bestandzins wie folgt zu bezahlen:

"Einen Betrag von S 150.000 an das Finanzamt

Kitzbühel spätestens zum 31.3.1986. Einen Betrag von

S 150.000 am 31.12.1986 an die S*** DER STADT K***

auf das Darlehenskonto des Verpächters zur Abdeckung dessen Schuld

bei der S*** DER STADT K***. Einen Betrag von

S 200.000 in monatlichen Teilbeträgen von S 50.000 am

31. Jänner, 28.Februar, 31.März und 30.April 1987 an Josef D***,

Steuerberater zur Abdeckung dessen Honorarforderung gegenüber

dem Unternehmen." Nach dem weiteren Wortlaut des Punktes 3 des Pachtvertrages hat die Beklagte zur Kenntnis genommen, daß der Pachtzins hinsichtlich eines Teilbetrages von S 150.000 an das Finanzamt Kitzbühel, hinsichtlich eines Teilbetrages von S 150.000 an die S*** DER STADT K*** und hinsichtlich des Restbetrages von S 200.000 an Josef D*** unwiderruflich abgetreten wurde und Zahlungen mit schuldbefreiender Wirkung an die Begünstigten zu leisten sind.

Die Betriebsliegenschaften wurden auf Betreiben der klagenden Partei exekutiv versteigert und der klagenden Partei am 23.Dezember 1986 der Zuschlag erteilt. Nach den Versteigerungsbedingungen gebühren dem Ersteher vom Tag der Erteilung des Zuschlages alle Früchte und Einkünfte. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde vom 26. Jänner 1987 wurde festgestellt, daß der exekutive Erwerb der Liegenschaften durch die klagende Partei den Vorschriften des Tiroler Grundverkehrsgesetzes entspricht. Der Beschluß über die Erteilung des Zuschlages wurde am 19.Februar 1987 ausgefertigt. Die Beklagte bezahlte am 30.Dezember 1986 S 150.000 an die S*** DER STADT K*** und im Jänner 1987 rund S 42.000 an Josef D***. Die klagende Partei begehrt von der Beklagten den am 31.Dezember 1986 und den am 31.Jänner 1987 fällig gewordenen Bestandzins zuzüglich 10 % Umsatzsteuer, zusammen S 220.000 s.A. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte über den oben wiedergegebenen Sachverhalt hinaus fest, daß der klagenden Partei zum Zeitpunkt der Zwangsversteigerung und zum Zeitpunkt der Zuschlagserteilung der Inhalt des Pachtvertrages insbesondere dessen Punkt 3 bekannt war.

Nach der Auffassung des Erstgerichtes sei die erforderliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung als aufschiebende Bedingung anzusehen, sodaß die Rechtsfolgen des § 156 EO erst am 19.Februar 1987 eingetreten seien. Die Beklagte habe demnach bis zu diesem Zeitpunkt den Pachtzins mit schuldbefreiender Wirkung an die Zessionare zahlen können.

Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil im Sinne einer Stattgebung des Klagebegehrens ab und erklärte die Revision für zulässig.

Nach der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes habe der Ersteher unabhängig von einem grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren schon ab dem Tag der Erteilung des Zuschlages beim Versteigerungstermin Anspruch auf die Einkünfte aus der Liegenschaft, zu denen auch die Bestandzinse gehörten. Werde der Bestandzins im Nachhinein bezahlt, sei er auch nicht zwischen dem Verpflichteten und dem Ersteher nach dem Zeitraum der Berechtigung aufzuteilen: Dem Ersteher komme vielmehr auch der Anteil zugute, der auf die Zeit vor dem Zuschlag entfalle. Auf die Abtretung der Zinsforderungen könne sich die Beklagte nicht mit Erfolg berufen, weil Vorausverfügungen über den Bestandzins dem neuen Eigentümer nur dann entgegengesetzt werden könnten, wenn sie im Grundbuch ersichtlich gemacht worden seien. Eine grundbücherliche Anmerkung sei hier aber nicht einmal behauptet worden. Der Anspruch auf die nach dem 23.Dezember 1986 fällig gewordenen Bestandzinse stehe demnach der klagenden Partei zu.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen die Entscheidung der zweiten Instanz erhobene Revision der Beklagten ist berechtigt.

Nicht gefolgt werden kann der Ansicht der Revisionswerberin, daß der Ersteher bei Einleitung eines Verfahrens nach den Grundverkehrsgesetzen Anspruch auf die Erträge der Liegenschaft erst ab dem Tag der Rechtskraft der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung hat. Der Oberste Gerichtshof hat bereits in der schon vom Berufungsgericht zitierten Entscheidung SZ 33/120 den Standpunkt eingenommen, daß auch bei Einleitung eines Zwischenverfahrens nach den Grundverkehrsgesetzen dem Ersteher rückwirkend schon vom Versteigerungstermin an alle im § 156 EO normierten Rechte zustehen, wenn das Zwischenverfahren ergebnislos bleibt. An dieser Ansicht hat der Oberste Gerichtshof in der Folge festgehalten (MietSlg. 27.747). Daraus, daß das Eigentumsrecht bis zu der von der Rechtskraft des Zuschlages abhängigen Einverleibung des Eigentumsrechtes noch nicht voll wirksam ist, folgt, entgegen der Meinung der Revision, noch nicht, daß dem Ersteher die Nutzungen der Liegenschaft erst ab der Rechtskraft des Zuschlages zustehen. Nach § 156 Abs. 1 EO - mit dem sich hier die Versteigerungsbedingungen in Ansehung der Früchte und Einkünfte decken - geht die Gefahr der zur Versteigerung gelangten Liegenschaft mit dem Tag der Erteilung des Zuschlages auf den Ersteher über, dem dafür aber schon ab diesem Zeitpunkt auch alle Früchte und Einkünfte der Liegenschaft gebühren. Ist der durch das Verfahren vor der Grundverkehrsbehörde bewirkte Schwebezustand beendet, treten die Rechtswirkungen des Zuschlages rückwirkend ab dem Tag seiner Erteilung ein (MietSlg. 27.747). Zutreffend ist daher das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß der klagenden Partei die

Einkünfte aus der Liegenschaft, wozu auch der Bestandzins gehört, schon ab dem Versteigerungstermin gebühren. Zu billigen ist auch die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, daß im Falle der Vorausverfügung des Verpflichteten über den Bestandzins die Bestimmungen des § 1102 ABGB zur Anwendung kommen (Heller-Berger-Stix 1251) und daß § 1102 ABGB nach seinem Zweck, dem Schutz des Vertrauens der Gläubiger und des neuen Eigentümers auf bestimmte Zinseingänge, nicht nur für Zinsvorauszahlungen gilt, sondern auch für alle Rechtsgeschäfte, durch welche die Zinszahlungspflicht des Bestandnehmers aufgehoben wird, also auch für die Aufrechnung, den Erlaß und den Vergleich (SZ 44/126; Klang 2 V 76; Würth in Rummel ABGB Rz 3 zu § 1102). Der angegebene Zweck erfordert aber auch die analoge Anwendung des § 1102 ABGB auf Verfügungen des Bestandgebers, durch die dieser den Zins im voraus aus der Liegenschaft zieht, also auch auf die Abtretung der Zinsforderungen (Rspr. 1934/366; GIUNF 4532; Klang aaO; Heller-Berger-Stix aaO; Ehrenzweig 2 II/1 452). Der § 1102 ABGB regelt zwar nur die Fälle der verbücherten Bestandverträge. Nach seinem Wortlaut setzt die Berufung des Bestandnehmers auf die Vorausverfügung des Bestandgebers die bücherliche Anmerkung voraus. Darauf hat sich auch das Berufungsgericht gestützt und der Frage der Gutgläubigkeit der klagenden Partei keine Bedeutung beigemessen. Dagegen wendet sich mit Recht die Revision. Nach nunmehr herrschender Ansicht durchbricht § 1102 ABGB die Rechtsfolgen des § 1120 ABGB lediglich im Sinne eines Gutglaubensschutzes, sodaß insofern sein Wortlaut zu eng ist (Würth aaO mwN). Auch im Grundbuch nicht angemerkte Mietzinsvorauszahlungen muß der Käufer der Liegenschaft nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs gegen sich gelten lassen, wenn er bei Vertragsabschluß von diesen Zahlungen Kenntnis hatte (SZ 44/5 und 126). Dieser Ansicht liegen die Erwägungen zugrunde, daß die Anmerkung nur die Wirkung hat, daß sich ein Dritter auf die Unkenntnis dieser Tatsache nicht berufen kann. Wer die Diskrepanz zwischen Grundbuchsstand und wirklicher Rechtslage kennt oder kennen mußte, kann sich auf das Prinzip des Vertrauens auf den ersteren auch sonst nicht berufen. Die Ersichtlichmachung im Grundbuch hat zur Folge, daß jeder Kaufinteressent sein Kaufanbot entsprechend kalkulieren kann. In eben dieser Lage ist aber auch jener Kaufinteressent, der von der Vorauszahlung außerbücherlich Kenntnis erlangt hat (SZ 44/5). In eben dieser Lage befindet sich aber auch der Bieter bei der exekutiven Versteigerung einer Liegenschaft, der die Vorausverfügung kennt. Für ihn kann daher nichts anderes gelten. Hat daher der Ersteher im Zeitpunkt der Ersteigerung Kenntnis von der Abtretung der Pachtzinsforderungen, muß er sich die Zessionen vom Pächter entgegensetzen lassen und kann von diesem nicht nochmalige Zahlung verlangen. Die von § 1102 ABGB auch umfaßte Sicherung der Hypothekargläubiger wird dadurch nicht beeinträchtigt. Nach Ehrenzweig aaO 453 (und ihm folgend Klang aaO 77 f und Heller-Berger-Stix aaO) bestehe für den Fall der Zwangsversteigerung die Sicherung der Gläubiger im Schutz des Erstehers, der weiter reiche als der eines anderen Erwerbers. Der Bestandnehmer, der dem Verpflichteten mehr als eine Zinszahlung vorausgeleistet habe, müsse dem Ersteher noch einmal zahlen, auch wenn die Vorauszahlung im Grundbuch angemerkte sei, einem eingetragenen Gläubiger aber nachstehe. Ehrenzweig geht hierbei davon aus, daß sich das Pfandrecht der Gläubiger auch auf die Zivilfrüchte erstrecke (aaO 452). Selbst durch die Anmerkung könne in bestehende Rechte nicht eingegriffen werden (Heller-Berger-Stix aaO). Zivilfrüchte werden aber nach nunmehr herrschender Ansicht von der Verpfändung der Hauptsache grundsätzlich nicht erfaßt (Koziol-Welser 8 II 113; Petrasch in Rummel ABGB Rz 4 zu § 457; Klang 2 II 462; Demelius, Pfandrecht 180 f insb. 188). Lediglich die Zwangsverwaltung ergreift auch die fälligen aber noch nicht eingehobenen Einkünfte (Petrasch und Klang aaO). Einkünfte, die gemäß § 156 Abs. 1 dem Ersteher gebühren, fallen auch nicht in die Verteilungsmasse. Es kann daher auch die Auffassung Würth's (aaO Rz 5), daß es bei der Zwangsversteigerung auf den guten Glauben des Erstehers nicht ankomme, nicht geteilt werden (vgl. JBl. 1931 461).

Im vorliegenden Fall waren die Zessionen selbst nicht strittig und es steht fest, daß die klagende Partei vor Ersteigerung der Liegenschaften von den Zessionen Kenntnis hatten. Sie muß sich nach dem Gesagten diese daher auch entgegenhalten lassen. Das Erstgericht hat daher im Ergebnis zu Recht das Klagebegehren abgewiesen. Demgemäß ist der Revision Folge zu geben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E17794

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0070OB00529.89.0420.000

Dokumentnummer

JJT_19890420_OGH0002_0070OB00529_8900000_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