

TE OGH 1987/9/2 1Ob654/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.09.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Hofmann, Dr. Kodek und Dr. Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Franz P***, Rechtsanwalt in Innsbruck, Maria Theresienstraße 42/2 als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der Firma W*** Gesellschaft mbH, Hall, wider die beklagten Parteien 1.) Helga P***-B***, 2.) Ing. Wolfgang P***, beide Frankfurt am Main, Stegstraße Nr. 55, Bundesrepublik Deutschland, beide vertreten durch Dr. Richard Larcher, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Anfechtung eines Vertrages (Streitwert S 442.644,--) infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 18. Februar 1980, GZ 2 R 13/80-12, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 2. November 1979, GZ 11 Cg 244/79-8, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 12.992,09 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (hievon S 891,29 Umsatzsteuer und S 960,-- Barauslagen) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die W*** Gesellschaft mbH, Hall, ist Eigentümerin von 84/928 Anteilen der Liegenschaft EZ 158 II KG Vill, mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 4, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Vorraum, Balkon und Kellerabteil, sowie am Lagerraum Nr. 13 im Hause Vill 45 a untrennbar verbunden ist und von 8/78 Anteilen der Liegenschaft EZ 157 II KG Vill, mit denen das Wohnungseigentum an der Garage Nr. 23 untrennbar verbunden ist. Mit Vertrag vom 19.6.1972 vermietete die W*** Gesellschaft mbH den Beklagten die vorangeführten Räumlichkeiten auf die Dauer von 99 Jahren; gegenseitig wurde für die Dauer der Bestandzeit auf das Recht zur Kündigung verzichtet. Gemäß Punkt II des Vertrages hatten die Mieter dem Vermieter zur Bauführung des Objektes die Baukosten für die Eigentumswohnung Nr. 4 und den Lagerraum Nr. 13 in Höhe von S 405.344,-- und für die Garage Nr. 23 im Betrag von S 37.000,-- zu entrichten. Diese Beträge waren je nach Baufortschritt und Aufforderung durch den Vermieter in Teilbeträgen zu entrichten. Zur Sicherstellung der Forderung von S 405.344,-- und S 37.000,-- verpfändete der Vermieter die Wohnung Nr. 4 und den Lagerraum Nr. 13 mit 84/928 Anteilen der EZ 158 II KG Vill sowie die Garage Nr. 23 mit 8/78 Anteilen der EZ 157 II KG Vill. Die Rückzahlung des Betrages von S 405.344,-- hatte in der Weise zu erfolgen, daß jährlich 1/99, das sind S 4.094,38, für die Überlassung der Wohnung als Bestandzins gerechnet wurde, sodaß mit Ende der Bestandzeit die Baukosten restlos getilgt erschienen. Zur Rückzahlung des Betrages von S 37.000,-- waren in gleicher Weise jährlich S 373,73 zu bezahlen. Gemäß Punkt III des Vertrages bevollmächtigte der Vermieter

unwiderruflich über seinen Tod hinaus die Mieter für die Dauer des Vertrages über die 84/928 Anteile der EZ 158 II KG Vill und die 8/78 Anteile der EZ 157 II KG Vill, mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 4 und dem Lagerraum Nr. 13 bzw. der Garage Nr. 23 verbunden ist, in seinem Namen zu verfügen. Der Vermieter trat sämtliche Ansprüche, die sich aus einer Veräußerung oder Belastung der Mietobjekte ergaben, unwiderruflich ab. Ein erzielter Kaufpreis stand ausschließlich den Mietern, unabhängig von der abgelaufenen Zeit des Mietvertrages, zu. Der Vermieter verpflichtete sich, jegliche Verfügung durch das Mietobjekt während der Besitzzeit zu unterlassen.

Mit Beschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Konkursgerichtes vom 11. Juli 1977, S 75/77, wurde über das Vermögen der Firma W*** Gesellschaft mbH, Hall, der Anschlußkonkurs eröffnet und der Kläger zum Masseverwalter bestellt.

Der Kläger begehrt den Ausspruch der Nichtigkeit des Vertrages vom 19. Juni 1972 und begehrt weiters, die Beklagten schuldig zu erkennen, in die Einverleibung der Löschung des zu ihren Gunsten für die Dauer von 99 Jahren ob den 84/928 Anteilen der EZ 158 II KG Vill mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 4 und am Lagerraum top Nr. 13 des Hauses Vill 45 a untrennbar verbunden ist und ob den 8/78 Anteilen der EZ 157 II KG Vill, mit denen das Wohnungseigentum an der Garage top Nr. 23 untrennbar verbunden ist, eingetragenen Bestandrechtes zuzustimmen, sowie die Beklagten weiters zu verpflichten, der Einverleibung der Löschung des auf den genannten Liegenschaftsanteilen haftenden Pfandrechts für die Forderung von S 405.344,-- und von S 37.000,-- zuzustimmen. Der Kläger brachte vor, der Vertrag vom 19. Juni 1972 sei zur Umgehung der Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1970 abgeschlossen worden, weil für die Beklagten wegen ihrer deutschen Staatsangehörigkeit ein Eigentumserwerb und damit der Abschluß eines Kaufvertrages nicht möglich gewesen sei. Bei dem als Mietvertrag deklarierten Vertrag vom 19. Juni 1972 handle es sich in Wahrheit um einen Kaufvertrag. Das Umgehungsgeschäft sei im Sinne der §§ 916 und 879 ABGB nichtig, weil es gegen ein gesetzliches Verbot verstoße. Die Beklagten beantragten Abweisung des Klagebegehrens und brachten vor, daß dem Kläger die Aktivlegitimation fehle. Selbst wenn von einem nichtigen Vertrag ausgegangen werde, könne sich nur der durch die Verbotsnorm Geschützte darauf berufen. Der Kläger sei als Masseverwalter Rechtsnachfolger der Firma

W*** Gesellschaft mbH, die den angefochtenen Bestandvertrag abgeschlossen habe. Es sei ihm demnach versagt, die allfällige Nichtigkeit des Vertrages geltend zu machen. Es handle sich im übrigen auch nicht um ein Umgehungsgeschäft, da den Vertragsteilen bekannt gewesen sei, daß sie kein Eigentum erwerben können. Der Vertrag beinhalte Elemente eines Miet-, Bevollmächtigungs- und Bestandvertrages.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt und stellte fest:

Die Absicht der Beklagten sei ursprünglich auf den Erwerb von Wohnungseigentum an den im Vertrag vom 19. Juni 1972 angeführten Räumlichkeiten gerichtet gewesen. Da nach den Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1970 (GVG 1970) der Eigentumserwerb durch die Beklagten wegen ihrer deutschen Staatsbürgerschaft genehmigungsbedürftig, eine Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde aber nicht zu erwarten gewesen sei, hätten sie mit der W*** Gesellschaft mbH Hall den Vertrag vom 19. Juni 1972, den sie als Mietvertrag bezeichneten, abgeschlossen. In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Auffassung, der Vertrag räume den Beklagten eine eigentümerähnliche Stellung ein, die weit über die Befugnisse eines Bestandnehmers hinausgehe. Der vereinbarte Mietzins sei nichts anderes als eine Vorauszahlung der anteiligen Baukosten. Auch die beiderseits unkündbare Bestandszeit von 99 Jahren sei für einen Mietvertrag ungewöhnlich. Die Verfügungsrechte der Beklagten über die gemieteten Liegenschaftsanteile wiesen auf einen verdeckten Kaufvertrag hin. Der Vertrag sei nur abgeschlossen worden, um Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1970 zu umgehen, deren Verbotszweck die Kontrolle des Ausländergrundverkehrs sei. Der Vertrag sei nach § 879 ABGB nichtig. Diese Nichtigkeit wirke absolut und könne auch vom Masseverwalter im Konkurs der W*** Gesellschaft mbH geltend gemacht werden.

Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung der Beklagten Folge und änderte es im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens ab. Es sprach aus, daß der Wert des von der Abänderung betroffenen Streitgegenstandes S 2.000,-- übersteigt. Das Berufungsgericht erblickte, wie schon der Erstrichter, im abgeschlossenen Mietvertrag, ein Umgehungsgeschäft. Gemäß § 879 Abs. 1 ABGB sei ein Vertrag, der gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstoße, nichtig. Diese Nichtigkeit erstrecke sich auch auf das Umgehungsgeschäft, durch das, gedeckt durch den Buchstaben des Gesetzes, dessen Zweck vereitelt werden solle. Ein solches Umgehungsgeschäft unterliege jener Rechtsnorm, die auf das umgangene Rechtsgeschäft anzuwenden sei, weil der Zweck der Rechtsnorm

sonst vereitelt würde. Das Umgehungsgeschäft sei im vorliegenden Fall allerdings nicht von vornherein nichtig, sondern wegen seiner Genehmigungsbedürftigkeit im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 2 lit. a TirGVG 1970 des in seiner rechtlichen Wirksamkeit in Schweben. Dies ergebe sich insbesondere aus § 16 Abs. 1 TirGVG, wonach der Rechtserwerb nichtig sei, wenn die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde versagt werde. Es müsse daher vorerst der gegenständliche Vertrag der Grundverkehrsbehörde vorgelegt werden. Da dies unbestrittenmaßen bisher nicht geschehen sei, sei das umgangene Rechtsgeschäft derzeit noch in Schweben. Art. II Abs. 2 der Grundverkehrsnovelle vom 28. November 1973, LGBl. 1974/6, stehe dieser Beurteilung nicht entgegen, weil dieser Bestimmung nur der Charakter einer Übergangsbestimmung zukomme. Es könne nicht angenommen werden, daß durch diese Bestimmung Verträge, die als Umgehungsgeschäfte zu qualifizieren seien, "sanktioniert" werden sollten. § 16 Abs. 5 TirGVG 1970 normiere nur eine zeitliche Schranke für die Löschung bücherlicher Eintragungen, die ohne die erforderliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung erfolgten, und betreffe nur die Fälle des § 16 Abs. 3 und 4 TirGVG 1970, die hier nicht vorlägen.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision des Klägers.

Rechtliche Beurteilung

Mit Beschluß vom 27. August 1980, 1 Ob 645/80, stellte der Oberste Gerichtshof fest, daß das Revisionsverfahren zufolge des von den Beklagten beim Verfassungsgerichtshof gemäß Art. 138 Abs. 1 lit. a B-VG gestellten Antrages unterbrochen sei und nur über Antrag, dem die allenfalls ergehende Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes in Ablichtung anzuschließen sein werde, fortgesetzt werde.

Der Verfassungsgerichtshof wies den von den Beklagten gestellten Antrag mit Beschluß vom 11. März 1981, VfSlg. 9060/1981, zurück, weil ein Kompetenzkonflikt im Sinne des Art. 138 Abs. 1 lit. a B-VG nicht vorliege. Der Kläger stellte mit Schriftsatz vom 30. Juli 1987 den Antrag auf Fortsetzung des Revisionsverfahrens.

Gemäß Art. XVII § 2 Abs. 1 Z 8 der Zivilverfahrens-Novelle 1983, BGBl. 1983/135, gelangen im vorliegenden Fall die Bestimmungen der §§ 502 ff ZPO idF der Zivilverfahrens-Novelle 1983 nicht zur Anwendung. Die Revision ist daher zulässig, ihr kommt aber Berechtigung nicht zu.

Die Beklagten räumten ein (ON 5, S 3), daß sie ursprünglich den Erwerb von Wohnungseigentum beabsichtigten, sich jedoch im Klaren waren, daß die hierfür erforderliche Genehmigung der Grundverkehrsbehörde nicht zu erlangen sein werde; aus diesem Grunde wurde der als Mietvertrag bezeichnete Vertrag vom 19. Juni 1972 abgeschlossen. Die Beklagten vertreten den Standpunkt, sie hätten damit Nutzungsrechte an den Räumlichkeiten nur in jenem Umfang erwerben wollen, wie dies durch das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1970 gestattet war, so daß von einer Ungültigkeit dieses Rechtsgeschäftes keine Rede sein könne. Vertragsschließende Parteien, die bei ihren Absichten auf rechtliche Hindernisse stoßen können, wie Gschnitzer, Lehrbuch, Allgemeiner Teil 169, ausführt, auf zweierlei Weise verfahren: Sie können ihre Absicht in der Hoffnung, daß sie verborgen bleibt, doch durchführen und, damit sie verborgen bleibt, ein anderes Geschäft vortäuschen (Scheingeschäft). Sie können aber auch das, was sie auf direktem Weg nicht erreichen würden, auf einem Umweg zu erreichen suchen (Umgehungsgeschäft). Die Abgrenzung zwischen Scheingeschäft und Umgehungsgeschäft kann im Einzelfall schwierig sein, zumal beide vielfach denselben Zweck verfolgen. Für das Scheingeschäft ist der fehlende Rechtsfolgswille kennzeichnend (Rummel in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 916). Im vorliegenden Fall, in dem den Beklagten - wie noch auszuführen sein wird - eine eigentümerähnliche Stellung eingeräumt wurde, könnte fraglich sein, ob nicht ohnehin der wahre Wille der Parteien auf die Verschaffung von Eigentum gerichtet war und der Vertrag vom 19. Juni 1972 nur dazu diene, diese Absicht zu verbergen; der Abschluß des Mietvertrages wäre dann nur vorgetäuscht. Daß die Parteien das abgeschlossene Geschäft tatsächlich nicht wollten und nur vortäuschten, ist aber nicht festgestellt; demnach scheidet dessen Beurteilung als Scheingeschäft aus. Für das Umgehungsgeschäft ist kennzeichnend, daß die Parteien, um den Zweck der Gesetzesumgehung zu erreichen, vielfach rechtliche Wirkungen in Kauf nehmen, die ihren wahren wirtschaftlichen Zwecken nicht entsprechen; anders ist aber der angestrebte Erfolg, die Umgehung des Gesetzes, nicht zu erreichen. Wollen die Parteien das Gesetz umgehen, sind sie gezwungen, die tatsächlichen Verhältnisse so zu manipulieren, daß der Sachverhalt dem Gesetz nicht mehr unterstellt werden kann. Die Parteien versuchen, bestimmten, für sie ungünstigen Rechtssätzen, durch Umgestaltung (Manipulation) des Sachverhaltes auszuweichen (JBl. 1975, 595; Gschnitzer in Klang, Kommentar 2 IV/1, 425). Der Umstand, daß mit dem abgeschlossenen Rechtsgeschäft kein Anspruch auf

Eigentumsübertragung begründet wurde, stünde demnach der Annahme, daß trotzdem ein Umgehungsgeschäft vorliegt, nicht entgegen. Die Parteien, die die Verschaffung von Wohnungseigentum für unerreichbar hielten, begnügten sich mit einer Vertragsgestaltung, die in ihren Wirkungen der Eigentumsverschaffung möglichst nahekommt. Das abgeschlossene Rechtsgeschäft verschaffte den Beklagten eine Rechtsstellung, die über jene eines Bestandnehmers weit hinausgeht. Der gegenständliche Vertrag wurde auf 99 Jahre unkündbar abgeschlossen, die Beklagten hatten den Mietzins in Form einer Vorauszahlung der Baukosten zu entrichten, ihre Forderung wurde auf der Liegenschaft pfandrechtlich sichergestellt; es wurde ihnen auch das Verfügungsrecht über jene Liegenschaftsanteile, mit denen Wohnungseigentum verbunden ist, unwiderruflich auf 99 Jahre übertragen, der Vermieter trat alle Ansprüche, die aus einer Veräußerung oder Belastung des Mietobjektes entstehen, unwiderruflich an die Beklagten ab, ein erzielter Kaufpreis hätte, unabhängig von der abgelaufenen Vertragszeit, den Beklagten zuzufließen. Darin konnte sicherlich der Versuch erblickt werden, den Beklagten durch die gewählte Ersatzlösung eine eigentümerähnliche Stellung zu verschaffen.

Welche Rechtsfolgen der Abschluß eines Umgehungsgeschäftes nach sich zieht, ist nicht unbestritten. Ehrenzweig, System2 II/1, 162, weist darauf hin, das Gesetz könne ausdrücklich bestimmen, daß das Verbot nicht nur gegen das ausdrücklich untersagte, sondern ebenso auch gegen das Umgehungsgeschäft gerichtet ist, es könne sich dies aber auch kraft Analogieschlusses ergeben. Gschnitzer, Lehrbuch a.O.O. 195, hält das Umgehungsgeschäft, weil gegen den Gesetzeszweck verstoßend, für unerlaubt und daher ungültig. In Klang, Kommentar2 IV/1, 185, führt Gschnitzer aus, was gegen den Zweck des Gesetzes verstoße, unterliege dem Gesetz, auch wenn dessen Ausdrucksweise zu eng wäre; es sei jedoch Ungültigkeit des vorgehabten Geschäfts vorausgesetzt; wenn das Verbotsgesetz selbst nicht Nichtigkeit bewirke, tue es auch die Umgehung des Gesetzes nicht (a.a.O. 186). Koziol-Welser, Grundriß7 I 133, vertreten die Ansicht, daß die umgangene Norm, dh jene, welche dem primär gewollten Geschäft entgegensteht, auf das Umgehungsgeschäft anzuwenden sei, wenn sonst der Normzweck vereitelt würde. Nach Krejci in Rummel, ABGB, Rz 37 zu § 879, ist es eine Frage der Grenzen des Normzweckes, ob und inwieweit ein Gesetzesverbot auch für Rechtsgeschäfte gilt, die gegen das Verbot zwar nicht "dem Buchstaben des Gesetzes nach" verstoßen, im Ergebnis aber doch den Zweck des Gesetzesverbotes vereiteln. Die letztgenannten Autoren vertreten demnach nicht die Ansicht, das Umgehungsgeschäft sei von vornherein nichtig. Gegen die Annahme einer solchen Rechtsfolge spricht auch, daß das Umgehungsgeschäft nicht strenger sanktioniert sein kann als das Geschäft, das mit dem Umgehungsgeschäft vermieden werden sollte. Nur dann, wenn die umgangene Norm ein Rechtsgeschäft mit Nichtigkeit bedroht, muß dies, soll der Gesetzeszweck nicht vereitelt werden, auch für das Umgehungsgeschäft gelten. Wenn aber, wie hier das umgangene Geschäft nicht nichtig, sondern bis zur Versagung der Bewilligung der Grundverkehrsbehörde nur aufschiebend unwirksam ist, muß dies auch für das Umgehungsgeschäft gelten (so 5 Ob 672/79). Es ist daher zu weitgehend, wenn in der Rechtsprechung (vgl. JBl. 1980, 430; MietSlg. 31.096; SZ 46/124) der Standpunkt vertreten würde, jedes Umgehungsgeschäft sei schon wegen der rechtswidrigen Umgehungsabsicht nichtig. Es unterliegt nur der Rechtsnorm, die auf das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft anzuwenden ist (7 Ob 552/87).

Es ist dann aber der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes beizupflichten, daß auch ein Umgehungsgeschäft, das nach der wahren Absicht der Vertragsparteien nicht nichtig, sondern genehmigungsbedürftig ist, in seiner rechtlichen Wirkung so lange in Schwebe ist, bis die Genehmigung erteilt oder versagt oder festgestellt wird, daß es dennoch keiner Genehmigung bedarf. Daran ändert nichts, daß die Vertragsparteien nach ihren Intentionen eine Befassung der Grundverkehrsbehörden gerade vermeiden wollten, denn nichts hinderte diese Behörden, dennoch ein Umgehungsgeschäft anzunehmen und es so zu behandeln, wie es in Wahrheit beabsichtigt war. Es blieb aber ihnen überlassen, den Vertrag zu genehmigen oder ein Umgehungsgeschäft nicht anzunehmen und den Vertrag nicht als bewilligungspflichtig anzunehmen. Mangels Befassung der Grundverkehrsbehörden war es im Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung erster Instanz noch offen, wie die Grundverkehrsbehörden entscheiden würden. Damit war aber die Frage der Nichtigkeit des Vertrages noch in Schwebe und die Klage daher zumindest verfrüht eingebracht. Wie richtig die Entscheidung des Berufungsgerichtes ist, zeigte die inzwischen aktenkundig gewordene weitere Entwicklung. Nach dieser Aktenlage wurde inzwischen der von den Beklagten abgeschlossene Vertrag der Grundverkehrsbehörde Innsbruck-Stadt zur Genehmigung vorgelegt, die mit Bescheid vom 9. Juni 1980, I-2553/1980, ausgesprochen hat, daß dieser Vertrag keiner Genehmigung bedarf. Wie sich aus dem vom Kläger vorgelegten Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 28. November 1985, B 521/82-11, ergibt, gab die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung mit Bescheid vom 3. August 1982 der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung des

Klägers nicht Folge. Die Grundverkehrsbehörden erblickten also in dem von den Beklagten abgeschlossenen Rechtsgeschäft keine Umgehung der Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes und verneinten demnach dessen Genehmigungsbedürftigkeit. Es steht damit fest, daß der abgeschlossene Vertrag keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurfte und daher von Anfang an voll wirksam war.

Demzufolge ist spruchgemäß zu entscheiden.

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

Anmerkung

E11707

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0010OB00654.87.0902.000

Dokumentnummer

JJT_19870902_OGH0002_0010OB00654_8700000_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