

# TE OGH 1985/10/3 6Ob633/85

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.10.1985

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Resch, Dr.Schobel, Dr.Riedler und Dr.Schlosser als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Herbert A, Beamter, Neustiftgasse 17-19, 1070 Wien, vertreten durch Dr.Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei port.Fa.B, Import- und Export Handelsgesellschaft m.b.H., Grundackergasse 44, 1220 Wien, vertreten durch den gemäß § 15 a GmbHG bestellten Geschäftsführer Dr.Max C, Rechtsanwalt in Wien, und den Nebenintervenienten auf seiten der beklagten Partei Dr.Heinrich D, Rechtsanwalt in Wien, Reichsratstraße 13, 1010 Wien, wegen S 179.604,-- s.A. (Revisionsinteresse S 162.450,--), infolge der Revisionen der beklagten Partei und des Nebenintervenienten gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 27. Juni 1984, GZ.17 R 93/84-39, womit infolge der Berufungen der beklagten Partei und deren Nebenintervienten das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 2.Dezember 1983, GZ.22 Cg 235/83-34, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Den Revisionen wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß auch das restliche Klagebegehren im Zuspruch von S 162.450,-- samt 4 % Zinsen seit 6.Mai 1980 abgewiesen wird.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 52.420,89 bestimmten Prozeßkosten (darin S 3.713,39 Umsatzsteuer und S 4.750,-- Barauslagen) und dem Nebenintervenienten die mit S 52.505,51 bestimmten Prozeßkosten (darin S 3.885,51 Umsatzsteuer und S 2.512,-- Barauslagen) jeweils binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Mit vollstreckbarem Notariatsakt vom 19.Dezember 1975 bestätigte Leopold E, daß ihm Heinrich F und Margarethe G Darlehen von S 50.000,-- bzw. S 300.000,-- zugezählt haben, und verpfändete zu deren Sicherstellung seine Liegenschaft EZ 4415 KG Eßling. Er verpflichtete sich außerdem, die Liegenschaft weder in Bestand zu geben noch sonst Dritten zur Benützung zu überlassen, und räumte den Darlehensgebern zur Sicherung der sich daraus ergebenden Rechte das Fruchtgenußrecht bis zur Löschung der Pfandrechte ein. Diese Rechte wurden am 12.2.1976 auf der Liegenschaft einverleibt. Die Vertragsteile waren übereingekommen, daß künftige Bestanderträge den Darlehensgebern zur Abdeckung der Nebengebühren und danach des Kapitals zufließen sollen. Im September 1976 stellten die Gläubiger ihre Darlehen fällig und beantragten am 21.10.1976 zu deren Hereinbringung die Zwangsversteigerung der verpfändeten Liegenschaft.

Mit Vertrag vom 20.12.1976 vermietete Leopold E die Liegenschaft der beklagten Partei zu einem monatlichen Pauschalzins von S 9.000,--. Die beklagte Partei leistete eine Mietzinsvorauszahlung für ein ganzes Jahr.

Aus Anlaß der am 25.2.1977 durchgeführten Schätzung der Liegenschaft erklärte sich der Nebenintervenient zur Einlösung der betriebenen Forderungen bereit. Am 1.7.1977 bezahlte er an die beiden Darlehensgeber den Betrag von S 380.245,55, wogegen ihm diese ihre Forderungen einschließlich der sie sichernden Rechte abtraten. Zweck dieser Vereinbarung war es, der beklagten Partei die Bestandrechte zu sichern. Daraufhin trat der Nebenintervenient in das von den Darlehensgebern betriebene Zwangsversteigerungsverfahren ein und legte am 1.12.1977 die Versteigerungsbedingungen vor. Danach waren alle bürgerlichen Rechte vom Ersteher nur soweit zu übernehmen, als sie in der Verteilungsmasse Deckung fanden. Die Liegenschaft wurde dem Kläger am 9.10.1978 zugeschlagen und dieser am 31.10.1978 zum einstweiligen Verwalter bestellt. Die im Bestellungsbeschluß, der auch der beklagten Partei zugestellt wurde, verfügte Anordnung, daß Bestandzinse an den Verwalter abzuführen seien, wurde vom Gericht zweiter Instanz über Rekurs des Nebenintervenienten rechtskräftig ausgeschaltet. Dennoch bezahlte die beklagte Partei - ab 15.1.1978 - den Mietzins von monatlich S 9.000,-- bis 14.3.1980 an den Nebenintervenienten. Da die beklagte Partei das Inventar des gemieteten Grundstückes exekutiv erworben hatte, wurde der Mietzins ab 15.3.1980 durch Vereinbarung der beklagten Partei mit dem Nebenintervenienten auf monatlich S 8.550,-- herabgesetzt.

Auf Grund des Meistbotsverteilungsbeschlusses vom 28.2.1980 wurde die Forderung des Nebenintervenienten zur Gänze befriedigt. Mit Beschluß vom 14.3.1980 ordnete das Exekutionsgericht die Löschung des Fruchtgenußrechtes an. Ab 15.3.1980 bezahlte die beklagte Partei den Bestandzins (von monatlich S 8.550,--) an den Klägern.

Der Kläger begehrte zuletzt (AS 73) den Betrag von

S 179.604,-- s.A. und führte zur Begründung aus, die beklagte Partei habe die Liegenschaft seit 1.11.1978 titellos benützt und dafür ein monatliches Benützungsentgelt von 9.720,-- S für die Zeit vom 1.11.1978 bis 31.3.1980 und von S 9.234,-- vom 1.4.1980 bis 31.12.1981 an den Kläger als Ersteher und Verwalter der Liegenschaft zu leisten.

Die beklagte Partei wendete ein, sie sei verpflichtet gewesen, den Bestandzins im fraglichen Zeitraum bis zur Löschung des Fruchtgenußrechtes an den Nebenintervenienten zu bezahlen. Für diese Zeit könne der Kläger daher kein Benützungsentgelt fordern. Im zweiten Rechtsgang sprach das Erstgericht unrichtig, jedoch unbekämpft, über das ursprüngliche Klagebegehren von S 184.680,-- samt 4 % Zinsen seit 6.Mai 1980 ab; es gab diesem Klagebegehren mit dem Betrage von S 162.450,-- samt 4 % Zinsen seit 6.Mai 1980 statt und wies das Mehrbegehren von S 22.230,-- samt 4 % Zinsen seit 6. Mai 1980 ab. Es vertrat die Ansicht, die beklagte Partei wäre schon ab November 1978 verpflichtet gewesen, das angemessene monatliche Benützungsentgelt von S 8.550,-- an den Kläger zu leisten. Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und ließ die Revision zu. In rechtlicher Hinsicht führte es aus, die beklagte Partei sei von der Bestellung des Klägers zum einstweiligen Verwalter in Kenntnis gesetzt worden. Auf die einstweilige Verwaltung seien im wesentlichen die Vorschriften über die Zwangsverwaltung anzuwenden. Zweck der einstweiligen Verwaltung sei ein Ausgleich zwischen den Interessen des Erstehers, der sonst Gefahr laufe, daß ihm bis zur Übergabe Einkünfte von der Liegenschaft entgehen, und jenen der Gläubiger. Zum Geschäftskreis des Verwalters gehörten vor allem die Pflicht zum Erlag der Erträge und zur Rechnungslegung. Durch die einstweilige Verwaltung sollten insbesondere auch die Interessen der dem Fruchtgenußberechtigten im Range vorgehenden Gläubiger gewahrt bleiben. Nach den Versteigerungsbedingungen hätte das Fruchtgenußrecht nur soweit befriedigt werden sollen, als es nach seinem Range in der Verteilungsmasse Deckung gefunden hätte. Damit hätten die Versteigerungsbedingungen dem Gedanken Rechnung getragen, daß der Fruchtgenußberechtigte nur in dem Umfang Rechte erwerben könne, als sie der Verpflichtete gehabt habe. Der Verpflichtete könne jedoch die Rechte der im besseren Range befindlichen Gläubiger nicht beeinträchtigen. Der Fruchtgenußberechtigte könne Früchte nur in dem Ausmaße beanspruchen, als sie nicht zur Befriedigung der im Range vorangehenden Gläubiger heranzuziehen seien. Daher sei das Fruchtgenußrecht nur soweit zu befriedigen gewesen, als der nach Befriedigung der vorangehenden Gläubiger verbleibende Rest der Verteilungsmasse an den Fruchtnießer zuzuweisen gewesen sei. Das bedeute, daß der Fruchtgenußberechtigte ab Zuschlagserteilung die Liegenschaftserträge nicht mehr habe in Anspruch nehmen können. Andernfalls hätte er zu einem Zeitpunkt Befriedigung erlangt, in dem noch nicht festgestanden sei, in welchem Umfange er überhaupt aus der Masse Befriedigung erlangen werde. Ab der Bestellung des Klägers zum einstweiligen Verwalter habe die beklagte Partei somit nicht mehr mit schuldbefreiender Wirkung an den Nebenintervenienten zahlen können, sondern hätte sie die Mietzinse an den Kläger abführen müssen.

## Rechtliche Beurteilung

Die Revisionen der beklagten Partei und des Nebenintervenienten sind berechtigt.

Der Kläger hat im Verfahren erster Instanz lediglich vorgebracht, die beklagte Partei benütze die von ihm erstandene Liegenschaft titellos und schulde ihm deshalb für den fraglichen Zeitraum ein angemessenes Benützungsentgelt. Wie der Oberste Gerichtshof jedoch bereits in der im Räumungsstreit zwischen den Streitteilen ergangenen Entscheidung vom 15.12.1983, 7 Ob 818/82 (veröffentlicht in EvBl 1984/119, S. 466), ausgesprochen hat, ist der vom Verpflichteten Leopold E mit der beklagten Partei am 20.12.1976 abgeschlossene Mietvertrag trotz des zu diesem Zeitpunkt bereits eingeleiteten Versteigerungsverfahrens wirksam zustandegekommen, weil nach österreichischem Recht keine Beschlagnahme der Liegenschaft mit der Wirkung eintritt, daß der Verpflichtete in der Verwaltung der Liegenschaft beschränkt würde. Fraglich könnte es dagegen sein, ob als Bestandgeber der Verpflichtete oder der Fruchtnießer anzusehen ist. War die Vereinbarung der Fruchtnießung der Pfandliegenschaft durch die Pfandgläubiger trotz § 1372 ABGB wirksam, was im Räumungsstreit ungeprüft bleiben konnte, wäre eine zumindest schlüssige Genehmigung des vom Verpflichteten abgeschlossenen Bestandvertrages durch den wenigstens der Ausübung nach in die Rechte der Fruchtnießer auch ohne bürgerliche Eintragung eingetretenen Nebenintervenienten anzunehmen, an welchen der Ersteher aus den gleichen Gründen gebunden wäre (EvBl 1984/119 mwN; Koziol-Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts 7, II 144 und FN 6).

Im vorliegenden Rechtsstreit kommt der Frage, ob die Fruchtgenußbestellung nichtig ist, deshalb entscheidende Bedeutung zu, weil bejahendenfalls nicht der Fruchtnießer, sondern der Verpflichtete selbst als Vertragspartner der beklagten Partei anzusehen wäre und diese den Bestandzins auch deshalb mit Rücksicht auf die Bestellung des Klägers zum einstweiligen Verwalter - an diesen abzuführen gehabt hätte (§§ 159, 119 Abs 2 EO, Heller-Berger-Stix Komm.z.EO 4 1250 f., 1260 ff.). Es kann aber dahingestellt bleiben, ob die Fruchtgenußbestellung mangels wirklicher Überlassung der Früchte der Liegenschaft an die Pfandgläubiger dem Verbot des § 1372 ABGB widersprochen hat, weil es dem Ersteher der Liegenschaft verwehrt ist, die damit verbundene Nichtigkeit der beklagten Partei gegenüber ins Treffen zu führen. Durch die Anordnung des § 1372 Satz 1 ABGB, daß die Fruchtnießung des Gläubigers nicht wirksam vereinbart werden kann, sollte der Gefahr begegnet werden, daß der Schuldner im Umweg über die Fruchtnießung wucherische Zinsen zahlen muß (Petrasch in Rummel, ABGB, Rdz 1 zu § 1372; Koziol-Welser aaO 117). Das Geschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot (oder die guten Sitten) verstößt, ist zwar grundsätzlich absolut nichtig, sodaß sich jedermann, ohne daß es einer besonderen Anfechtung bedürfte, auf die Nichtigkeit berufen kann; das gilt jedoch nicht für wucherische Geschäfte gemäß § 879 Abs 2 Z 4 ABGB. Diese sind nur relativ nichtig, weil sie der Bewucherte gegen sich gelten lassen kann. Weder der Wucherer noch ein Dritter kann sich auf die Ungültigkeit des Geschäftes berufen. Die Ungültigkeit wirkt demnach nicht von selbst, sondern nur auf Grund eines entsprechenden richterlichen Ausspruches. Das Gesetz billigt nur dem Bewucherten ein Anfechtungsrecht zu (Krejci in Rummel, ABGB, Rdz 248 und 252 zu § 879; Koziol-Welser aaO 134 f.). Kommt es auf den Zweck der Verbotsnorm an (Krejci aaO Rdz 249; MietSlg.31.097 u.a.), so sind diese allgemein auf den Wuchertatbestand zutreffenden Grundsätze auf das vom selben Schutzzweck bestimmte Verbot des § 1372 ABGB auszudehnen. Auf die (allfällige) Nichtigkeit der Fruchtnießung der Pfandgläubiger (bzw. des Nebenintervenienten) hätte sich demnach nur der Verpflichtete - und nicht auch der Ersteher, der beim Erwerb durch Zuschlag als ursprünglicher Erwerbsart (Holzhammer, Zwangsvollstreckungsrecht 2 164) nicht einmal Einzelrechtnachfolger des Verpflichteten ist - berufen können.

Muß aber der Kläger die Fruchtnießung gegen sich gelten lassen, war der Nebenintervenient als - zumindest der Ausübung nach - Fruchtnießer zur Entgegennahme des Bestandzinses grundsätzlich berechtigt, sodaß der Bestandnehmer den Zins an diesen solange zu entrichten hatte, bis die Fruchtnießung erloschen war. Deshalb kommt diesem Zeitpunkt entscheidungswesentliche Bedeutung zu. Bei der Bestellung der Fruchtnießung (Punkt Neunzehntens des Notariatsaktes vom 19. Dezember 1975) wurde die Dauer des Rechtes ausdrücklich auf die Laufzeit des Darlehens, 'somit bis zur Löschung der gegenständlichen Pfandrechte im Grundbuch' festgelegt; demnach sollten die Pfandrechte und die Fruchtnießung gleichzeitig erlöschen. Der Ersteher kann zwar die Einverleibung seines mit dem Zuschlag erworbenen Eigentumsrechtes und die Löschung aller im Versteigerungsverfahren verfügbaren bürgerlichen Anmerkungen schon unter Nachweis der rechtzeitigen und ordnungsmäßigen Erfüllung aller Versteigerungsbedingungen vor Erledigung der Meistbotsverteilung begehren, die Löschung der Pfandrechte und der übrigen bürgerlichen Lasten kann er hingegen erst nach Rechtskraft des Verteilungsbeschlusses verlangen (§ 237 Abs 1 und 3 EO). Voraussetzung der Löschung der letzteren Rechte ist, daß der Ersteher diese Rechte nach dem Inhalt der

Versteigerungsbedingungen, sei es wegen Barzahlung, sei es weil auf sie kein Meistbot entfällt, nicht übernehmen muß (Heller-Berger-Stix aaO 1608). Die Rechte bleiben demnach solange aufrecht bestehen, bis feststeht, ob sie auch wirklich zu löschen sind; hierüber kann aber erst im Verteilungsbeschluß entschieden werden. Die Fruchtnießung des Nebenintervenienten wäre bei Zulangen des Meistbotes überhaupt auf der Liegenschaft haften geblieben (Heller-Berger-Stix, Exekutionsordnung 11 Anm.7 zu § 237), wäre ihr Bestand nicht vertraglich an die Pfandrechte des Fruchtnießers gebunden gewesen. Daraus folgt, daß die Fruchtnießung während der fraglichen Zeit noch nicht erloschen war, sodaß die beklagte Partei den geschuldeten Bestandzins auch weiterhin an den Nebenintervenienten als ihren Bestandgeber entrichten durfte und mußte.

An diesem Ergebnis kann weder die angeordnete einstweilige Verwaltung noch das vom Berufungsgericht ins Treffen geführte Argument, es bestehe sonst die Gefahr, daß der Fruchtnießer zu einem Zeitpunkt vorweg Befriedigung erlange, in welchem noch nicht einmal feststehe, ob auf sein Recht Zuweisungen aus der Verteilungsmasse zu erfolgen haben, etwas ändern. Die einstweilige Verwaltung benimmt zwar dem Verpflichteten die Verwaltung der Liegenschaft, sie kann aber den Rechten des Fruchtnießers keinen Abbruch tun. Folgerichtig hat das Rekursgericht im Verteilungsverfahren auch die exekutionsgerichtliche Verfügung ausgeschaltet, daß die beklagte Partei nunmehr den Bestandzins an den Ersteher als einstweiligen Verwalter abzuführen habe. Ob und inwieweit durch die Annahme des Bestandzinses durch den Fruchtnießer in die Rechte in besserer Priorität stehender Pfandgläubiger eingegriffen wurde, ist bei der Prüfung der Berechtigung der beklagten Partei, den Bestandzins weiterhin dem Fruchtnießer zu entrichten, nicht zu untersuchen. Auch die Frage, ob der Nebenintervenient zur Herausgabe des Bestandzinses an vorrangige Pfandgläubiger, an den Verpflichteten oder gar an den Ersteher verhalten sein könnte, ist in diesem Verfahren nicht zu prüfen.

Kann sich die beklagte Partei auf wirksame Bestandrechte berufen (womit allein schon dem Klagebegehren der Boden entzogen ist) und hat sie den Bestandzins im fraglichen Zeitraum an den berechtigten Bestandgeber abgeführt, so kann sie nicht zur Entrichtung eines angemessenen Benützungsentgeltes oder gar der neuerlichen Zahlung des Bestandzinses an den Ersteher verhalten werden. In Stattgebung der Revisionen der beklagten Partei und des auf ihrer Seite beigetretenen Nebenintervenienten war demnach das gesamte Klagebegehren abzuweisen.

Der Ausspruch über die Kosten aller drei Instanzen beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E06749

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:0060OB00633.85.1003.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19851003\_OGH0002\_0060OB00633\_8500000\_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](http://www.jusline.at)