

TE OGH 2014/6/25 9Ob29/14a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.06.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Hopf als Vorsitzenden sowie die Hofräte Hon.-Prof. Dr. Kuras, Mag. Ziegelbauer, die Hofrätin Dr. Dehn und den Hofrat Dr. Hargassner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. V***** C*****, und 2. Y***** C***** R*****, beide vertreten durch Dr. Christian Conrad, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. O***** H*****, 2. A***** H*****, und 3. M***** H*****, alle vertreten durch Dr. Heinrich Schmiedt, Rechtsanwalt in Kitzbühel, wegen Räumung (Streitwert: 18.000 EUR), über die Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 4. Februar 2014, GZ 4 R 228/13f-35, mit dem das Urteil des Landesgerichts Innsbruck vom 16. September 2013, GZ 12 Cg 149/12k-24, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind schuldig, den klagenden Parteien die mit 1.342,66 EUR bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 223,78 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind je zur Hälfte Erben nach dem am 15. 4. 2012 verstorbenen G***** H*****. Dieser war seit dem Jahr 1965 Alleineigentümer einer Liegenschaft in S***** mit einer Fläche von 689 m², auf der ein Wohnhaus errichtet ist.

G***** H***** war zumindest seit dem Jahr 2001 im Hinblick auf komplexe Vertragsabschlüsse wie einen Leibrentenvertrag geschäftsunfähig. Als seine Mutter im Jahr 2002 starb, trug er sich mit dem Gedanken, die Liegenschaft zu verkaufen. Davon erfuhr im Jahr 2006 auch der Erstbeklagte, der Nachbar G***** H*****s war und diesen - wenn auch nicht gut - kannte. Der Erstbeklagte trat an G***** H***** heran und vereinbarte mit ihm schließlich den Abschluss eines Leibrentenvertrags, der auszugsweise lautet:

„[...]

II.römisch zwei.

Übergabe

Herr G***** H***** [Verkäufer] verkauft und übergibt hiemit an den [Erstbeklagten als Käufer], und dieser kauft und übernimmt von Ersterem die Liegenschaft [...].

III.römisch drei.

Gegenleistungen

Die Gegenleistung des Käufers besteht:

a) In der Bezahlung des dem Pfandrecht der [Schwester des Verkäufers] im Höchstbetrag von 250.000 ATS zugrunde liegende Darlehens. Dieses Darlehen haftet derzeit mit einem Betrag von 50.000 SFR offen aus, [...]

b) Aus der Bezahlung einer monatlichen Leibrente von 400 EUR, beginnend mit 1. 7. 2006 [...]

Die Rente gebührt dem Verkäufer auf Lebenszeit. [...] Mit dem Ableben des Verkäufers erlischt die Leibrentenverpflichtung, in diesem Fall ist er zu keiner weiteren Leistung an die Erben des Verkäufers verpflichtet, [...]

c) Aus dem lebenslangen, höchstpersönlichen und unentgeltlichen Wohnungsrecht des Verkäufers am gesamten Erdgeschoß des Hauses [...]. Der Käufer wird auf seine Kosten diese Wohnung zum Stiegenhaus hin abteilen. Von diesem Wohnungsrecht mitumfasst ist die Nutzung eines Teils des Gartens, [...]. Von diesem Wohnungsrecht mitumfasst ist auch die Mitbenützung eines Teils des Kellers, [...]. Die anteiligen Kosten für Heizung, Strom, Wasserverbrauch und Kanalgebühr sind vom Verkäufer zu tragen, demgegenüber werden die übrigen Betriebskosten [...] vom Käufer bezahlt. Ebenso ist er zur Durchführung sämtlicher Erhaltungsarbeiten verpflichtet. [...]“

Der Inhalt dieses Vertrags wurde im Auftrag des Erstbeklagten von einer Anwaltskanzlei aufgesetzt und dort vom Erstbeklagten und G***** H***** am 6. 6. 2006 unterzeichnet. Der zu diesem Zeitpunkt 69-jährige G***** H***** war unvertreten und für den Abschluss eines solchen Vertrags geschäftsunfähig. Ein Laie musste zu diesem Zeitpunkt zumindest Zweifel an der Geschäftsfähigkeit des G***** H***** haben.

Der Erstbeklagte, der G***** H***** bereits seit Jahrzehnten als Nachbar kannte, wusste, dass dieser geistige Defizite hatte und in seiner Auffassungsgabe etwas verlangsamt war. Ihm war im Zug der Verkaufsgespräche und bei der Vertragsunterzeichnung bewusst, dass G***** H***** die Bedeutung und Tragweite dieses Vertrags über den Verkauf der Liegenschaft nicht vollständig erfassen und verstehen konnte und seine Geschäftsfähigkeit zweifelhaft ist. Dennoch schloss er den Leibrentenvertrag mit G***** H***** ab.

Das von G***** H***** verkaufte Grundstück liegt in schöner Wohnlage, in der die Liegenschaftspreise im Jahr 2006 zwischen 600 EUR und 800 EUR pro m² lagen. Am 6. 6. 2006 betrug der Wert des Wohnrechts des G***** H***** 60.463 EUR. Dem Erstbeklagten war bewusst, dass er die Liegenschaft zu einem äußerst niedrigen Preis kaufte und seine Leistungen zur Leistung des G***** H***** in einem auffallenden Missverhältnis standen.

Im Lauf des Sommers 2006 gelangte G***** H***** zur Ansicht, dass er vom Erstbeklagten „über den Tisch gezogen“ worden sei und wollte den Vertrag rückgängig machen. Im November 2006 wurde beim zuständigen Bezirksgericht ein Sachwalterschaftsverfahren betreffend G***** H***** eingeleitet. Für diesen wurde am 10. 11. 2006 eine einstweilige Sachwalterin, und am 2. 3. 2007 eine Sachwalterin ua zur Einkommens- und Vermögensverwaltung und -sicherung, soweit sie tägliche Geschäfte übersteigt, bestellt. Mit Urteil des Bezirksgerichts K***** vom 18. 1. 2010 wurde der Leibrentenvertrag vom 6. 6. 2006 wegen Geschäftsunfähigkeit G***** H*****s mit Wirkung ex tunc aufgehoben. Dieses Urteil wurde mit Urteil des Landesgerichts I***** vom 7. 10. 2011 bestätigt und erwuchs in Rechtskraft. Mit Beschluss des Bezirksgerichts Kitzbühel vom 5. 1. 2012 wurde wiederum G***** H***** als Eigentümer der Liegenschaft in das Grundbuch eingetragen. Nach dessen Tod und erfolgter Einantwortung wurde das Eigentumsrecht der Kläger an der Liegenschaft je zur Hälfte im Grundbuch einverleibt.

G***** H***** bewohnte bis zu seinem Tod (15. 4. 2012) die Wohnung im Erdgeschoß des Hauses, zudem konnte er einen Raum im Keller und die Terrasse benutzen. Der Erstbeklagte zahlte insgesamt 24.719,66 EUR an Leibrente im Zeitraum Juni 2006 bis Oktober 2011 an G***** H*****. Er bezahlte weiters 32.169,34 EUR an die Schwester G***** H*****s zur Abgeltung des Pfandrechts. An Vertragserrichtungskosten hatte der Erstbeklagte gesamt 7.539,05 EUR zu bezahlen. Im Jahr 2012 hatte der Erstbeklagte 710,16 EUR an Reparaturkosten für eine kaputte Heizungspumpe zu zahlen. Das Entstehen bzw die Höhe weiterer, vom Erstbeklagten im Zusammenhang mit dem Umbau bzw der Renovierung des Hauses, dem Zukauf von 8 m² Grundfläche und mit Aufwendungen für G***** H***** behaupteten Kosten steht nicht fest.

Der Zweitbeklagte ist der Sohn des Erstbeklagten, die Drittbeklagte dessen Gattin. Der Erstbeklagte vereinbarte mit dem Zweitbeklagten, dass dieser und seine Gattin in die Wohnung im Obergeschoß des Hauses einziehen konnten, was sie nach Abschluss der Umbauarbeiten im Jahr 2006 auch taten. Zweit- und Drittbeklagte wohnen nach wie vor in dieser Wohnung, sie haben dafür keinen Mietzins, sondern lediglich Betriebskosten an den Erstbeklagten zu entrichten.

Die Kläger begehren die Räumung der von den Beklagten titellos benutzten Liegenschaft. Soweit für das Revisionsverfahren noch von Bedeutung, brachten sie vor, dass dem Erstbeklagten als Nachbarn die geistige Behinderung und damit die Geschäftsunfähigkeit des G***** H***** bekannt gewesen seien, sodass er diesem die Liegenschaft listig entzogen habe. Dem Erstbeklagten stehe daher gemäß § 1440 Satz 2 ABGB kein Zurückbehaltungsrecht zu. Seine Unredlichkeit ergebe sich auch daraus, dass seine Gegenleistung nicht einmal die Hälfte des Werts der Liegenschaft erreicht habe, sodass laesio enormis vorliege. Auch den Zweit- und Drittbeklagten, die die Wohnung im Obergeschoß des Hauses titellos benützten, stehe kein Zurückbehaltungsrecht zu, sie seien auch nicht Parteien des Leibrentenvertrags gewesen. Die Kläger begehren die Räumung der von den Beklagten titellos benutzten Liegenschaft. Soweit für das Revisionsverfahren noch von Bedeutung, brachten sie vor, dass dem Erstbeklagten als Nachbarn die geistige Behinderung und damit die Geschäftsunfähigkeit des G***** H***** bekannt gewesen seien, sodass er diesem die Liegenschaft listig entzogen habe. Dem Erstbeklagten stehe daher gemäß Paragraph 1440, Satz 2 ABGB kein Zurückbehaltungsrecht zu. Seine Unredlichkeit ergebe sich auch daraus, dass seine Gegenleistung nicht einmal die Hälfte des Werts der Liegenschaft erreicht habe, sodass laesio enormis vorliege. Auch den Zweit- und Drittbeklagten, die die Wohnung im Obergeschoß des Hauses titellos benützten, stehe kein Zurückbehaltungsrecht zu, sie seien auch nicht Parteien des Leibrentenvertrags gewesen.

Die Beklagten wandten dagegen, soweit für das Revisionsverfahren noch von Bedeutung, ein, dass dem Erstbeklagten infolge der Rückabwicklung des Vertrags die Position eines redlichen, wenn auch titellosen Besitzers an der Liegenschaft zukomme. Ihm stehe ein Aufwandsersatzanspruch zu, er könne gemäß § 471 Abs 1 ABGB nur Zug um Zug gegen Erhalt des ihm zustehenden Aufwandsatzes zur Räumung verhalten werden. Dieses Zurückbehaltungsrecht stehe den Beklagten insgesamt zu. Der Anschaffungs- und Aufwandsersatzanspruch übersteige den Wert der Liegenschaft bei weitem. Der Anschaffungsaufwand betrage 72.054,80 EUR. Der Verkehrswert der Liegenschaft habe im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses 286.817 EUR betragen, davon sei ein Teilbetrag von 106.901 EUR auf das Wohnhaus entfallen. Der Erstbeklagte habe 372.426,36 EUR in die Sanierung des Gebäudes investiert, der Verkehrswert der Liegenschaft sei dadurch auf mindestens 650.000 EUR gestiegen. Die Beklagten wandten dagegen, soweit für das Revisionsverfahren noch von Bedeutung, ein, dass dem Erstbeklagten infolge der Rückabwicklung des Vertrags die Position eines redlichen, wenn auch titellosen Besitzers an der Liegenschaft zukomme. Ihm stehe ein Aufwandsersatzanspruch zu, er könne gemäß Paragraph 471, Absatz eins, ABGB nur Zug um Zug gegen Erhalt des ihm zustehenden Aufwandsatzes zur Räumung verhalten werden. Dieses Zurückbehaltungsrecht stehe den Beklagten insgesamt zu. Der Anschaffungs- und Aufwandsersatzanspruch übersteige den Wert der Liegenschaft bei weitem. Der Anschaffungsaufwand betrage 72.054,80 EUR. Der Verkehrswert der Liegenschaft habe im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses 286.817 EUR betragen, davon sei ein Teilbetrag von 106.901 EUR auf das Wohnhaus entfallen. Der Erstbeklagte habe 372.426,36 EUR in die Sanierung des Gebäudes investiert, der Verkehrswert der Liegenschaft sei dadurch auf mindestens 650.000 EUR gestiegen.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es wies einen von den Beklagten gestellten Zwischenantrag auf Feststellung, dass sich das dem Erstbeklagten gemäß § 471 Abs 1 ABGB zustehende Zurückbehaltungsrecht auf das gesamte Grundstück und sämtliche Räumlichkeiten des Wohnhauses beziehe, ab. Die Entscheidung über den Zwischenantrag erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Soweit für das Revisionsverfahren noch von Bedeutung führte es aus, dass den Klägern der Beweis ihres Eigentums an der Liegenschaft sowie des Besitzes der Beklagten, die sich weigerten, die von ihnen titellos benützte Liegenschaft zu räumen, gelungen sei, sodass das Klagebegehren berechtigt sei. Ein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 471 ABGB stehe den Beklagten, die als unredliche Besitzer anzusehen seien, nicht zu. Eigenmächtig oder listig entzogene Sachen seien gemäß § 1440 Satz 2 ABGB kein Gegenstand der Zurückbehaltung. Komme einer vorwerfbaren Handlung ein diesen Tatbeständen vergleichbares Gewicht zu, sei diese Bestimmung analog anzuwenden. Der Erstbeklagte habe die Liegenschaft von G***** H***** zu einem unangemessen niedrigen Preis erworben. Selbst unter der Annahme, dass der Wert der Liegenschaft - wie vom Erstbeklagten behauptet - nur 286.817 EUR betragen habe, habe dessen Gegenleistung - unter Zugrundelegung einer statistischen Lebenserwartung von 76 Jahren für G***** H***** - nur einen Wert von etwa 126.232 EUR, und damit nicht einmal die Hälfte dieses Werts erreicht. Zudem habe der Erstbeklagte gewusst, dass G***** H***** geistige Defizite hatte. Dass er im Bewusstsein dieser Umstände dennoch mit diesem einen Leibrentenvertrag abschloss und dadurch die Liegenschaft zu einem äußerst günstigen Preis erlangte, sei eine vorwerfbare Handlung, die an Gewicht den in § 1440 Satz 2 ABGB genannten Fällen gleichkomme. Da die Zweit- und Drittbeklagten ihre Rechtsposition von jener des Erstbeklagten ableiteten, komme auch ihnen kein Zurückbehaltungsrecht zu. Das Erstgericht gab dem

Klagebegehren statt. Es wies einen von den Beklagten gestellten Zwischenantrag auf Feststellung, dass sich das dem Erstbeklagten gemäß Paragraph 471, Absatz eins, ABGB zustehende Zurückbehaltungsrecht auf das gesamte Grundstück und sämtliche Räumlichkeiten des Wohnhauses beziehe, ab. Die Entscheidung über den Zwischenantrag erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Soweit für das Revisionsverfahren noch von Bedeutung führte es aus, dass den Klägern der Beweis ihres Eigentums an der Liegenschaft sowie des Besitzes der Beklagten, die sich weigerten, die von ihnen titellos benützte Liegenschaft zu räumen, gelungen sei, sodass das Klagebegehren berechtigt sei. Ein Zurückbehaltungsrecht gemäß Paragraph 471, ABGB stehe den Beklagten, die als unredliche Besitzer anzusehen seien, nicht zu. Eigenmächtig oder listig entzogene Sachen seien gemäß Paragraph 1440, Satz 2 ABGB kein Gegenstand der Zurückbehaltung. Komme einer vorwerfbaren Handlung ein diesen Tatbeständen vergleichbares Gewicht zu, sei diese Bestimmung analog anzuwenden. Der Erstbeklagte habe die Liegenschaft von G***** H***** zu einem unangemessen niedrigen Preis erworben. Selbst unter der Annahme, dass der Wert der Liegenschaft - wie vom Erstbeklagten behauptet - nur 286.817 EUR betragen habe, habe dessen Gegenleistung - unter Zugrundelegung einer statistischen Lebenserwartung von 76 Jahren für G***** H***** - nur einen Wert von etwa 126.232 EUR, und damit nicht einmal die Hälfte dieses Werts erreicht. Zudem habe der Erstbeklagte gewusst, dass G***** H***** geistige Defizite hatte. Dass er im Bewusstsein dieser Umstände dennoch mit diesem einen Leibrentenvertrag abschloss und dadurch die Liegenschaft zu einem äußerst günstigen Preis erlangte, sei eine vorwerfbare Handlung, die an Gewicht den in Paragraph 1440, Satz 2 ABGB genannten Fällen gleichkomme. Da die Zweit- und Drittbeklagten ihre Rechtsposition von jener des Erstbeklagten ableiteten, komme auch ihnen kein Zurückbehaltungsrecht zu.

Das Berufungsgericht gab der von den Beklagten gegen dieses dem Räumungsbegehren stattgebende Urteil erhobenen Berufung nicht Folge. Es billigte die Rechtsansicht des Erstgerichts und führte, soweit für das Revisionsverfahren von Bedeutung, ergänzend aus: Der Grundgedanke des § 1440 Satz 2 ABGB sei der, das Zurückbehaltungsrecht bei Verhältnissen zu versagen, wo die Berufung darauf geradezu als Vertrauensbruch empfunden werden müsse. Davon sei hier auszugehen, weil bei Abschluss des Leibrentenvertrags der Tatbestand des Wuchers iSd § 879 Abs 2 Z 4 ABGB erfüllt worden sei. Der Erstbeklagte habe gewusst, dass G***** H***** geistige Defizite hatte und die Bedeutung und Tragweite des Vertrags nicht vollständig verstehen und erfassen konnte. Ihm sei das auffallende Missverhältnis zwischen seiner Leistung und der Leistung des G***** H***** bewusst gewesen. Wenn nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung bereits die Zwangslage und der wirtschaftliche Druck eines (voll geschäftsfähigen) Mieters es rechtfertigten, die Leistung einer gesetzwidrigen Ablöse der ersten Fallgruppe des § 1440 Satz 2 ABGB zuzuordnen, müsse dies ebenso für den verpönten Tatbestand des Wuchers gelten. Das Berufungsgericht gab der von den Beklagten gegen dieses dem Räumungsbegehren stattgebende Urteil erhobenen Berufung nicht Folge. Es billigte die Rechtsansicht des Erstgerichts und führte, soweit für das Revisionsverfahren von Bedeutung, ergänzend aus: Der Grundgedanke des Paragraph 1440, Satz 2 ABGB sei der, das Zurückbehaltungsrecht bei Verhältnissen zu versagen, wo die Berufung darauf geradezu als Vertrauensbruch empfunden werden müsse. Davon sei hier auszugehen, weil bei Abschluss des Leibrentenvertrags der Tatbestand des Wuchers iSd Paragraph 879, Absatz 2, Ziffer 4, ABGB erfüllt worden sei. Der Erstbeklagte habe gewusst, dass G***** H***** geistige Defizite hatte und die Bedeutung und Tragweite des Vertrags nicht vollständig verstehen und erfassen konnte. Ihm sei das auffallende Missverhältnis zwischen seiner Leistung und der Leistung des G***** H***** bewusst gewesen. Wenn nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung bereits die Zwangslage und der wirtschaftliche Druck eines (voll geschäftsfähigen) Mieters es rechtfertigten, die Leistung einer gesetzwidrigen Ablöse der ersten Fallgruppe des Paragraph 1440, Satz 2 ABGB zuzuordnen, müsse dies ebenso für den verpönten Tatbestand des Wuchers gelten.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage einer analogen Anwendung des § 1440 Satz 2 ABGB auf nach dem Tatbestand des Wuchers erlangte Sachen fehle. Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage einer analogen Anwendung des Paragraph 1440, Satz 2 ABGB auf nach dem Tatbestand des Wuchers erlangte Sachen fehle.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die von den Klägern beantwortete Revision der Beklagten.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, sie ist jedoch nicht berechtigt.

1. Gemäß § 1440 Satz 2 ABGB sind eigenmächtig oder listig entzogene, entlehnte, in Verwahrung oder in Bestand genommene Stücke (für den Herausgabepflichtigen) kein Gegenstand der Zurückbehaltung oder der Kompensation. § 1440 Satz 2 ABGB gliedert sich in zwei Fallgruppen, nämlich in die - hier näher zu behandelnde - der vorwerfbar Handlung durch eigenmächtiges oder listiges Entziehen der Sache sowie jene der Übergabe der Sache aufgrund bestimmter Rechtsverhältnisse wie Leihe, Verwahrung und Bestandvertrag (Heidinger in Schwimann³ § 1440 Rz 5). Listig entzogen im Sinn der ersten Fallgruppe sind beispielsweise veruntreute Gelder oder betrügerisch erlangte Sachen (RIS-Justiz RS0033918; Dullinger in Rummel³ § 1440 Rz 13). „Eigenmächtig oder listig“ entzogen sind Sonderfälle vorwerfbarer Handlungen. Analogie ist daher immer dann geboten, wenn die vorwerfbare Handlung an Gewicht den in der genannten Gesetzesstelle ausdrücklich genannten Fällen gleichkommt (5 Ob 535/95; RIS-Justiz RS0103256; Griss in KBB4 § 1440 Rz 3; Heidinger aaO Rz 6). Diese Rechtsprechung haben die Vorinstanzen zutreffend - und insofern von den Revisionswerbern auch nicht in Frage gestellt - auf den vorliegenden Fall angewendet.

1. Gemäß Paragraph 1440, Satz 2 ABGB sind eigenmächtig oder listig entzogene, entlehnte, in Verwahrung oder in Bestand genommene Stücke (für den Herausgabepflichtigen) kein Gegenstand der Zurückbehaltung oder der Kompensation. Paragraph 1440, Satz 2 ABGB gliedert sich in zwei Fallgruppen, nämlich in die - hier näher zu behandelnde - der vorwerfbar Handlung durch eigenmächtiges oder listiges Entziehen der Sache sowie jene der Übergabe der Sache aufgrund bestimmter Rechtsverhältnisse wie Leihe, Verwahrung und Bestandvertrag (Heidinger in Schwimann³ Paragraph 1440, Rz 5). Listig entzogen im Sinn der ersten Fallgruppe sind beispielsweise veruntreute Gelder oder betrügerisch erlangte Sachen (RIS-Justiz RS0033918; Dullinger in Rummel³ Paragraph 1440, Rz 13). „Eigenmächtig oder listig“ entzogen sind Sonderfälle vorwerfbarer Handlungen. Analogie ist daher immer dann geboten, wenn die vorwerfbare Handlung an Gewicht den in der genannten Gesetzesstelle ausdrücklich genannten Fällen gleichkommt (5 Ob 535/95; RIS-Justiz RS0103256; Griss in KBB4 Paragraph 1440, Rz 3; Heidinger aaO Rz 6). Diese Rechtsprechung haben die Vorinstanzen zutreffend - und insofern von den Revisionswerbern auch nicht in Frage gestellt - auf den vorliegenden Fall angewendet.

2. Der Zweck des Verbots bezüglich „eigenmächtig oder listig“ entzogener Sachen besteht vor allem in der Hintanhaltung verbotener Selbsthilfe (Dullinger aaO § 1440 Rz 7 mwH; Holly in Kleteřka/Schauer, ABGB-ON 1.01 § 1440 Rz 13). Das Zurückbehaltungsrecht soll damit nicht zu einem Instrument ausarten, das es als günstig erscheinen lässt, den Rechtsfrieden zu stören (Jabornegg, Zurückbehaltungsrecht und Einrede des nicht erfüllten Vertrages, 233). Vor diesem Hintergrund hat der Oberste Gerichtshof etwa entschieden, dass die Zwangslage eines Mieters, der bei Leistung einer verbotenen Ablöse zur Erlangung einer Wohnung unter einem vom Gesetzgeber verpönten wirtschaftlichen Druck steht, es rechtfertigt, das solcherart unter Druck Geleistete wie eine eigenmächtig entzogene Sache iSd § 1440 Satz 2 ABGB zu behandeln (5 Ob 535/95). Ebenso wurde entschieden, dass sich der Übergeber auf das Aufrechnungsverbot nach § 1440 Satz 2 ABGB berufen kann, wenn eine mit einer Zweckbestimmung versehene Akontozahlung vom Beauftragten widmungswidrig verwendet wird, weil dies letztlich nichts anderes als eine eigenmächtige Selbsthilfe darstelle und einem Vertrauensbruch gleichkomme (8 Ob 94/10x; RIS-Justiz RS0033960; Griss aaO § 1440 Rz 4).

2. Der Zweck des Verbots bezüglich „eigenmächtig oder listig“ entzogener Sachen besteht vor allem in der Hintanhaltung verbotener Selbsthilfe (Dullinger aaO Paragraph 1440, Rz 7 mwH; Holly in Kleteřka/Schauer, ABGB-ON 1.01 Paragraph 1440, Rz 13). Das Zurückbehaltungsrecht soll damit nicht zu einem Instrument ausarten, das es als günstig erscheinen lässt, den Rechtsfrieden zu stören (Jabornegg, Zurückbehaltungsrecht und Einrede des nicht erfüllten Vertrages, 233). Vor diesem Hintergrund hat der Oberste Gerichtshof etwa entschieden, dass die Zwangslage eines Mieters, der bei Leistung einer verbotenen Ablöse zur Erlangung einer Wohnung unter einem vom Gesetzgeber verpönten wirtschaftlichen Druck steht, es rechtfertigt, das solcherart unter Druck Geleistete wie eine eigenmächtig entzogene Sache iSd Paragraph 1440, Satz 2 ABGB zu behandeln (5 Ob 535/95). Ebenso wurde entschieden, dass sich der Übergeber auf das Aufrechnungsverbot nach Paragraph 1440, Satz 2 ABGB berufen kann, wenn eine mit einer Zweckbestimmung versehene Akontozahlung vom Beauftragten widmungswidrig verwendet wird, weil dies letztlich nichts anderes als eine eigenmächtige Selbsthilfe darstelle und einem Vertrauensbruch gleichkomme (8 Ob 94/10x; RIS-Justiz RS0033960; Griss aaO Paragraph 1440, Rz 4).

3. Auf das zentrale Argument der Revisionswerber, dass die analoge Anwendung des § 1440 Satz 2 ABGB auf den Tatbestand des Wuchers nicht anwendbar sei, weil dieser nur das Bewusstsein des Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung voraussetze, nicht aber eine - hier auch gar nicht festgestellte - Schädigungsabsicht des Ausbeutenden, kommt es hier nicht an. Die dem Erstbeklagten vorwerfbare Handlung im vorliegenden Fall besteht vielmehr schon darin, dass er bei Vertragsabschluss mit G***** H***** den ihm bekannten Umstand, dass dieser die Bedeutung und Tragweite des Vertrags nicht verstand, ausnutzte. Entgegen den Ausführungen in der Revision steht

auch unangefochten fest, dass es dem Erstbeklagten bewusst war, dass er die gegenständliche Liegenschaft zu einem äußerst niedrigen Preis kaufte und seine Leistungen zu jenen des Verkäufers in einem auffallenden Missverhältnis zu seinen Gunsten standen. Dieses Missverhältnis ergibt sich nach den Verfahrensergebnissen bereits auf Grundlage des vom Erstbeklagten vorgebrachten objektiven Werts der Liegenschaft. Gemäß § 21 Abs 1 ABGB stehen Personen, die aus einem anderen Grund als dem ihrer Minderjährigkeit alle oder einzelne ihrer Angelegenheiten nicht selbst gehörig zu besorgen vermögen, unter dem besonderen Schutz der Gesetze (vgl zur absoluten Nichtigkeit von Verträgen Geschäftsunfähiger auch § 865 Satz 1 ABGB; RIS-Justiz RS0014653; RS0014652; Apathy/Riedler in Schwimann³ § 865 Rz 4). Das Verhalten des Erstbeklagten ist daher im konkreten Fall unter § 1440 Satz 2 ABGB subsumierbar, sodass sich seine Berufung auf ein Zurückbehaltungsrecht unter Berufung auf Anschaffungs- und Sanierungskosten letztlich nicht anders als eigenmächtige Selbsthilfe darstellt und einem Vertrauensbruch gleichkommt. Die rechtliche Beurteilung des Erstgerichts, dass auch den Zweit- und Drittbeklagten kein Zurückbehaltungsrecht zukomme, haben die Beklagten im Rechtsmittelverfahren nicht mehr in Frage gestellt. Das Berufungsgericht hat aus diesen Gründen im Ergebnis das Verbot der Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts gemäß § 1440 Satz 2 ABGB zutreffend bejaht.3. Auf das zentrale Argument der Revisionswerber, dass die analoge Anwendung des Paragraph 1440, Satz 2 ABGB auf den Tatbestand des Wuchers nicht anwendbar sei, weil dieser nur das Bewusstsein des Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung voraussetze, nicht aber eine - hier auch gar nicht festgestellte - Schädigungsabsicht des Ausbeutenden, kommt es hier nicht an. Die dem Erstbeklagten vorwerfbare Handlung im vorliegenden Fall besteht vielmehr schon darin, dass er bei Vertragsabschluss mit G***** H***** den ihm bekannten Umstand, dass dieser die Bedeutung und Tragweite des Vertrags nicht verstand, ausnutzte. Entgegen den Ausführungen in der Revision steht auch unangefochten fest, dass es dem Erstbeklagten bewusst war, dass er die gegenständliche Liegenschaft zu einem äußerst niedrigen Preis kaufte und seine Leistungen zu jenen des Verkäufers in einem auffallenden Missverhältnis zu seinen Gunsten standen. Dieses Missverhältnis ergibt sich nach den Verfahrensergebnissen bereits auf Grundlage des vom Erstbeklagten vorgebrachten objektiven Werts der Liegenschaft. Gemäß Paragraph 21, Absatz eins, ABGB stehen Personen, die aus einem anderen Grund als dem ihrer Minderjährigkeit alle oder einzelne ihrer Angelegenheiten nicht selbst gehörig zu besorgen vermögen, unter dem besonderen Schutz der Gesetze vergleiche zur absoluten Nichtigkeit von Verträgen Geschäftsunfähiger auch Paragraph 865, Satz 1 ABGB; RIS-Justiz RS0014653; RS0014652; Apathy/Riedler in Schwimann³ Paragraph 865, Rz 4). Das Verhalten des Erstbeklagten ist daher im konkreten Fall unter Paragraph 1440, Satz 2 ABGB subsumierbar, sodass sich seine Berufung auf ein Zurückbehaltungsrecht unter Berufung auf Anschaffungs- und Sanierungskosten letztlich nicht anders als eigenmächtige Selbsthilfe darstellt und einem Vertrauensbruch gleichkommt. Die rechtliche Beurteilung des Erstgerichts, dass auch den Zweit- und Drittbeklagten kein Zurückbehaltungsrecht zukomme, haben die Beklagten im Rechtsmittelverfahren nicht mehr in Frage gestellt. Das Berufungsgericht hat aus diesen Gründen im Ergebnis das Verbot der Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts gemäß Paragraph 1440, Satz 2 ABGB zutreffend bejaht.

4. Erwägungen der Tatsacheninstanzen, weshalb ein Sachverhalt als erwiesen angenommen oder bestimmte Feststellungen nicht getroffen werden können, fallen in das Gebiet der im Revisionsverfahren nicht anfechtbaren Beweiswürdigung, sodass weder die in diesem Zusammenhang behauptete Aktenwidrigkeit (RIS-Justiz RS0043347), noch die behauptete Nichtigkeit des Verfahrens vorliegt. Mangels Zurückbehaltungsrechts kommt es auf die Ausführungen der Revision zur Frage der Schlüssigkeit der geltend gemachten Aufwendungen für Umbauarbeiten nicht an. Die Behauptung, das Erstgericht habe zu Unrecht ein Sachverständigengutachten nicht eingeholt, betrifft wieder den Bereich der im Revisionsverfahren nicht bekämpfbaren Beweiswürdigung, sodass darauf nicht weiter einzugehen ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E108021

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0090OB00029.14A.0625.000

Im RIS seit

29.07.2014

Zuletzt aktualisiert am

25.02.2016

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