

# TE OGH 1997/7/9 3Ob241/97f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.07.1997

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Hofmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, Dr.Pimmer, Dr.Zechner und Dr.Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Peter B\*\*\*\*\*, 2. Helga B\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr.Adolf Concini und Dr.Heinrich Concini, Rechtsanwälte in Bludenz und des Nebenintervenienten auf Seite der klagenden Parteien Dr.Arnold L\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Fritz Schneider, Rechtsanwalt in Bludenz, wider die beklagte Partei Walter N\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Roland Piccolruaz und Dr.Stefan Müller, Rechtsanwälte in Bludenz, wegen S 1,000.000 sA (Streitwert im Revisionsverfahren S 763.439), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 10.Jänner 1995, GZ 1 R 335/94-54, womit infolge Berufungen der klagenden Parteien und der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch vom 7.Juli 1994, GZ 8 Cg 239/93m-46, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die angefochtenen Urteile, die hinsichtlich der Feststellung des Bestehens der Klagsforderung mit S 236.561 und Stattgebung des Klagebegehrens mit S 236.561 samt 4 % Zinsen seit 15.5.1992 in Rechtskraft erwachsen sind, werden im übrigen aufgehoben; die Rechtssache wird in diesem Umfang zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren sind weitere Verfahrenskosten.

## Text

Begründung:

Robert D\*\*\*\*\* war Alleineigentümer der Liegenschaft in EZ 45 KG B\*\*\*\*\*, bestehend ua aus dem Haus Z\*\*\*\*\* Nr.33, bei dem es sich um ein etwa 200 Jahre altes, in Blockhausweise errichtetes "Vorarlberger Walserhaus" handelt. Bis März 1985 bewohnte Robert D\*\*\*\*\* dieses Haus und betrieb dort eine kleine Landwirtschaft.

Die Kläger sind deutsche Staatsangehörige und sind in der Bundesrepublik Deutschland wohnhaft; sie verbrachten seit 1968 zumindest einmal jährlich ihren Urlaub in diesem Gebiet, ua auch im Nachbarhaus. Dadurch kamen sie mit Robert D\*\*\*\*\* in Kontakt, der sich jedoch darauf beschränkte, daß man teilweise zusammensaß bzw gemeinsam etwas trank.

Wegen seines angeschlagenen Gesundheitszustands gab Robert D\*\*\*\*\* im März 1985 die von ihm betriebene Landwirtschaft auf und übergab den Viehbestand dem ihm bekannten Adolf G\*\*\*\*\*. In der Folge wohnte er bei Adolf

und Annemarie G\*\*\*\*\* in B\*\*\*\*\* , U\*\*\*\*\* 99.

Bereits vor dem Frühjahr 1985 bekundeten die Kläger Robert D\*\*\*\*\*, der sie in Deutschland besuchte, ihr Interesse an der Benützung seines Hauses. Nachdem Robert D\*\*\*\*\* wiederum einige Zeit bei den Klägern verbracht hatte, suchte er am 9.7.1985 mit ihnen den ihm bekannten Notar Dr.Arnold L\*\*\*\*\* in B\*\*\*\*\* auf. Im Notariat Dr.L\*\*\*\*\* wurde seinem Mitarbeiter Dr.Manfred U\*\*\*\*\* erklärt, Robert D\*\*\*\*\* beabsichtige, das Wohnhaus den Klägern zu überlassen, die im Hinblick auf Investitionen, die wegen des sehr schlechten Zustands beabsichtigt und notwendig seien, eine längerfristige Bindung wünschten. Dr.Manfred U\*\*\*\*\* nahm die juristische Formulierung der Verträge vor. Nach dem damaligen Grundverkehrsgesetz wäre ein käuflicher Erwerb der Liegenschaft durch die Kläger nur unter der Voraussetzung eines kulturellen, volkswirtschaftlichen oder sozialen Interesses am Rechtserwerb möglich gewesen. Dies wären auch die Voraussetzungen für eine Verbücherung eines langfristigen Mietvertrags gewesen, für die eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich gewesen wäre.

Die in der Folge abgeschlossenen Verträge bedurften "nach Ansicht des Notariats" keiner behördlichen Genehmigung. Ein zwischen Robert D\*\*\*\*\* als Vermieter und den Klägern als Mietern abgeschlossener Mietvertrag über die erwähnte Liegenschaft enthält ua folgende Bestimmungen:

"....

II.römisch II.

Robert D\*\*\*\*\* vermietet mit diesem Vertrag das Haus Z\*\*\*\*\* 33 auf Bp 236 KG B\*\*\*\*\* samt Inventar sowie samt dem in der beigeschlossenen Maßenkopie rot schraffierten Grund aus Gp 2504 und Gp 2506/1 je KG B\*\*\*\*\* an die Ehegatten Peter und Helga B\*\*\*\*\*, welche diese Liegenschaft samt Inventar in Miete nehmen. Der Vermieter Robert D\*\*\*\*\* behält sich jedoch das ausschließliche Benützungsrecht an einem Zimmer des Mietobjektes sowie das Mitbenützungsrecht an Küche, Wohnzimmer, Bad/WC, Keller und Garten vor, sodaß das Mietrecht der Ehegatten Peter und Helga B\*\*\*\*\* insoweit eingeschränkt ist.

III.römisch III.

Das Mietverhältnis wird auf 99 (in Worten neunundneunzig) Jahre abgeschlossen, hat am 1.Juli 1985 begonnen und endet somit am 30.Juni 2084.

IV.römisch IV.

Als Gegenleistung für die Einräumung des Mietrechts für 99 Jahre übernehmen Peter und Helga B\*\*\*\*\* jeweils für sich, ihre Erben und Rechtsnachfolger gegenüber deren Vermieter Robert D\*\*\*\*\* folgende Verpflichtungen:

1. Einleitend wird festgestellt, daß der Vermieter Robert D\*\*\*\*\* bei den Mietern Familienanschluß hat. Die Mieter haben den Vermieter Robert D\*\*\*\*\* unentgeltlich zu verpflegen (Essen und Trinken) und für die nötige Reinigung der Kleider, Schuhe und der Wäsche des Vermieters zu sorgen; weiters sind die Mieter verpflichtet, Robert D\*\*\*\*\* in alten und kranken Tagen, soweit dies erforderlich und im häuslichen Rahmen möglich und zumutbar ist, zu pflegen, zu betreuen und ihm abzuwarten. Die Verpflegung sowie die Pflege und Betreuung haben nach Wahl der Mieter entweder im Haus Z\*\*\*\*\* 33 oder in E\*\*\*\*\*, H\*\*\*\*\*straße 17, zu erfolgen, und zwar solange Robert D\*\*\*\*\* lebt. ...
2. Weiters erhält der Vermieter Robert D\*\*\*\*\*, solange er lebt, von den Mietern einen jährlichen Barbetrag in Höhe von S 25.000 (in Worten: Schilling fünfundzwanzigtausend), zahlbar jährlich im vorhinein bis spätestens 31.Juli. .... auf Verzinsung dieses Betrages wird verzichtet. Er wird jedoch wertgesichert. ....
3. Ausdrücklich wird festgehalten, daß die in den vorstehenden Punkten 1 und 2 angeführten Gegenleistungen, welche auf Lebensdauer des Vermieters Robert D\*\*\*\*\* zu erbringen sind, das Entgelt für die gesamte Mietdauer von 99 Jahren darstellen. Durch diese Gegenleistungen ist somit auch das Mietrecht für die Zeit nach dem Ableben des Vermieters bereits abgegolten. ....

VI.römisch VI.

Das Mietobjekt ist in einem sehr schlechten Zustand, welcher den Mietern bekannt ist. Der Vermieter leistet somit keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit des Mietobjektes. Die Mieter sind berechtigt, am Mietobjekt auf eigene Kosten bauliche Veränderungen jeder Art vorzunehmen.

.....

IX.römisch IX.

Ausdrücklich wird festgehalten, daß auch die Erben des Herrn Robert D\*\*\*\*\* an diesen Mietvertrag gebunden sind.  
...."

Weiters schloß Robert D\*\*\*\*\*, der zum damaligen Zeitpunkt 69 1/2 Jahre alt war, eine Vereinbarung mit den Klägern mit nachstehendem Inhalt:

"Robert D\*\*\*\*\* räumt hiemit für sich, seine Erben und Rechtsnachfolger den Ehegatten Peter B\*\*\*\*\* und Helga B\*\*\*\*\* geborene G\*\*\*\*\* das Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten an den in seinem Alleineigentum stehenden Liegenschaften Bp 235 Nr.33 Z\*\*\*\*\*, Gp 2504 Garten und Gp 2506/1 Wiese in EZI 45 KG B\*\*\*\*\* ein. Dieses Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten wird von den Ehegatten Peter und Helga B\*\*\*\*\* angenommen und grundbücherlich sichergestellt. ...."

Weiters wurde von Robert D\*\*\*\*\* am 9.7.1985 in Anwesenheit der Kläger eine letztwillige Verfügung unterfertigt, welche unter anderem wie folgt lautete:

"....

I.römisch eins.

Meine Liegenschaft zu Bp 236 KG B\*\*\*\*\* ... vermache ich stammweise zu gleichen Teilen den Ehegatten

1. Peter B\*\*\*\*\* ....

2. Helga B\*\*\*\*\* ....

Ebenfalls Gegenstand dieses Vermächtnisses ist die Einrichtung des Wohnhauses Z\*\*\*\*\* 33, soweit diese noch in meinem Eigentum steht.

Ich halte ausdrücklich fest, daß ich bei den Ehegatten Peter und Helga B\*\*\*\*\* Familienanschluß hatte. Sie haben mich gepflegt und im Alter für mich gesorgt. Als Anerkennung dafür habe ich Ihnen dieses Vermächtnis zugedacht.

Weiters halte ich fest, daß der Großteil der Einrichtung des Hauses Z\*\*\*\*\* 33 von den Ehegatten Peter und Helga B\*\*\*\*\* angeschafft wurde und somit in deren Eigentum steht; auch werden sie umfangreiche Investitionen in diesem Haus durchführen.

Sollte Peter B\*\*\*\*\* oder Helga B\*\*\*\*\* das zu Punkt I angeführte Vermächtnis nicht annehmen können oder wollen, so fällt dieses zur Gänze dem anderen der beiden zu. Sollte Peter B\*\*\*\*\* oder Helga B\*\*\*\*\* das zu Punkt römisch eins angeführte Vermächtnis nicht annehmen können oder wollen, so fällt dieses zur Gänze dem anderen der beiden zu.

Sollten Peter und Helga B\*\*\*\*\* das Vermächtnis nicht annehmen können oder wollen (insbesondere durch Vorableben), so bestimme ich zu Ersatzvermächtnisnehmern die gemeinsamen Kinder der Ehegatten Peter und Helga B\*\*\*\*\* stammweise zu gleichen Teilen. ...."

Die Kläger bezahlten an Robert D\*\*\*\*\* ab 1985 an Mietzins fünf Jahre je S 25.000, zwei Jahre je S 27.981 und ein weiteres Jahr S 28.930.

Zur Zeit des Abschlusses dieser Verträge hatte Robert D\*\*\*\*\* keinen Familienanschluß bei den Klägern; die Kläger übernahmen nie die Verpflegung Robert D\*\*\*\*\*, die Reinigung seiner Kleider, Schuhe und Wäsche sowie seine Pflege und Betreuung. Robert D\*\*\*\*\* hielt sich weiter bei der Familie G\*\*\*\*\* auf und unterzog sich in der Folge einer Kurbehandlung, von der ihm schließlich der in der Zwischenzeit mit Beschluß des Bezirksgerichtes Bludenz vom 26.5.1986 zum einstweiligen Sachwalter bestellte Beklagte abholte. Mit Beschluß des Bezirksgerichtes Bludenz vom 18.3.1987 wurde der Beklagte zum Sachwalter gemäß § 273 ABGB bestellt. Zur Zeit des Abschlusses dieser Verträge hatte Robert D\*\*\*\*\* keinen Familienanschluß bei den Klägern; die Kläger übernahmen nie die Verpflegung Robert D\*\*\*\*\*, die Reinigung seiner Kleider, Schuhe und Wäsche sowie seine Pflege und Betreuung. Robert D\*\*\*\*\* hielt sich weiter bei der Familie G\*\*\*\*\* auf und unterzog sich in der Folge einer Kurbehandlung, von der ihm schließlich der in der Zwischenzeit mit Beschluß des Bezirksgerichtes Bludenz vom 26.5.1986 zum einstweiligen Sachwalter bestellte Beklagte abholte. Mit Beschluß des Bezirksgerichtes Bludenz vom 18.3.1987 wurde der Beklagte zum Sachwalter gemäß Paragraph 273, ABGB bestellt.

Mit Urteil des Bezirksgerichtes Bludenz vom 20.6.1991 wurden die Kläger zur Räumung der Liegenschaft verpflichtet. Nachdem ihre Berufung und ihre außerordentliche Revision erfolglos geblieben waren, übergaben sie das Objekt am 1.4.1992 geräumt von ihren Fahrnissen.

Mit pflegschaftsbehördlich genehmigtem Schenkungs- und Übergabsvertrag vom 19.10.1987 schenkte und übergab Robert D\*\*\*\*\* diese Liegenschaft dem Beklagten. Als Gegenleistung wurden Verköstigung und Verpflegung des Robert D\*\*\*\*\* vereinbart. Der Beklagte übernahm auch das sich aus dem erwähnten Verfahren beim Bezirksgericht Bludenz ergebende Prozeßrisiko, insbesondere die Verpflichtung, eventuell Ausgleichszahlungen an die Kläger zu leisten.

Bereits im Juli 1985 - unmittelbar nach Abschluß der Verträge - hatten die Kläger mit den Renovierungs- bzw Investitionsarbeiten begonnen. Bis etwa April 1986 waren etwa 90 % dieser Arbeiten abgeschlossen. Zu dieser Zeit erfuhren die Kläger erstmalig, daß die Geschäftsfähigkeit des Robert D\*\*\*\*\* zum Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse angezweifelt wurde.

Die Geschäftsstelle der Grundverkehrs-Landeskommission erstattete gegen die Kläger und den Vertragserrichter Dr.Arnold L\*\*\*\*\* Anzeige wegen Verstoßes gegen § 17 Abs 1 lit b VlbGVG. Mit Straferkenntnissen vom 17.7.1991 wurden die Kläger zu Geldstrafen von je S 50.000 mit der Begründung verurteilt, sie hätten durch den Abschluß eines Mietvertrages mit Robert D\*\*\*\*\* mit einer Vertragsdauer von 99 Jahren und einer Vereinbarung über ein Vorkaufsrecht an den erwähnten Liegenschaften und einem Festhalten an den Vertragsbestimmungen bis mindestens 28.11.1989 die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes zu umgehen versucht. Den dagegen erhobenen Berufungen wurde nicht Folge gegeben. Der Verfassungsgerichtshof hob mit Urteil vom 30.4.1992 diese Bescheide wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhalts auf und führte aus, die Vertragsabschlüsse würden der Strafbarkeitsverjährung unterliegen, weil sie aus dem Jahr 1985 stammen. Mit Bescheid des Amtes der Vorarlberger Landesregierung vom 12.6.1992 wurde den Berufungen Folge gegeben, die angefochtenen Straferkenntnisse aufgehoben und das Strafverfahren gegen die Kläger eingestellt. Die Geschäftsstelle der Grundverkehrs-Landeskommission erstattete gegen die Kläger und den Vertragserrichter Dr.Arnold L\*\*\*\*\* Anzeige wegen Verstoßes gegen Paragraph 17, Absatz eins, Litera b, VlbGVG. Mit Straferkenntnissen vom 17.7.1991 wurden die Kläger zu Geldstrafen von je S 50.000 mit der Begründung verurteilt, sie hätten durch den Abschluß eines Mietvertrages mit Robert D\*\*\*\*\* mit einer Vertragsdauer von 99 Jahren und einer Vereinbarung über ein Vorkaufsrecht an den erwähnten Liegenschaften und einem Festhalten an den Vertragsbestimmungen bis mindestens 28.11.1989 die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes zu umgehen versucht. Den dagegen erhobenen Berufungen wurde nicht Folge gegeben. Der Verfassungsgerichtshof hob mit Urteil vom 30.4.1992 diese Bescheide wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhalts auf und führte aus, die Vertragsabschlüsse würden der Strafbarkeitsverjährung unterliegen, weil sie aus dem Jahr 1985 stammen. Mit Bescheid des Amtes der Vorarlberger Landesregierung vom 12.6.1992 wurde den Berufungen Folge gegeben, die angefochtenen Straferkenntnisse aufgehoben und das Strafverfahren gegen die Kläger eingestellt.

Das Verwaltungsstrafverfahren gegen Dr.Arnold L\*\*\*\*\* wurde wegen Verfolgungsverjährung von der Bezirkshauptmannschaft Bludenz eingestellt.

Die Kläger brachten zur Begründung ihrer auf Zahlung von S 1,000.000 gerichteten Klage vor, sie hätten das Mietobjekt im Juli 1985 in sehr schlechtem Zustand übernommen; es sei nicht mehr bewohnbar gewesen. Darauf hätten sie, zum größten Teil in den Jahren 1985 bis 1987, Aufwendungen (Investitionen) in Form von Sanierungen, Umbauten und Einbauten vorgenommen. Für die Dauer dieser Sanierungsarbeiten in den ersten 2 Jahren sei eine Benützung praktisch nicht bzw nur in sehr eingeschränktem Umfang möglich gewesen. Die Kläger hätten insbesondere alle Fenster völlig erneuert, eine Nachtspeicherheizung eingebaut, die Kalt- und Warmwasserleitung installiert, zwei Bäder eingebaut, Zwischenwände eingezogen, die Stiege erneuert, Decken eingezogen, das ganze Haus isoliert, den Kachelofen erneuert, Böden eingezogen, das Mauerwerk und Wände instandgesetzt, die Elektroinstallationen angebracht usw. Die getätigten Investitionen stellten einen Wert von zumindest S 1,500.000 dar. Nachdem die Verträge aufgehoben worden seien bzw sich als nichtig herausgestellt hätten, sei die Rückabwicklung vorzunehmen. Zumindest in einem Betrag von S 1,000.000 sei eine Wertsteigerung durch die getätigten Investitionen erfolgt. Die Kläger seien jedoch berechtigt, ihre gesamten getätigten Aufwände geltend zu machen.

Die Kläger seien redliche Besitzer. Dem redlichen Besitzer gehörten gemäß§ 330 ABGB alle Nutzungen; über das vereinbarte Nutzungsentgelt hinaus werde daher kein Nutzungsentgelt geschuldet. Im übrigen werde im selben Gebäude eine Wohnung an deutsche Staatsbürger gegen einen Jahresmietzins von nur S 20.000 vermietet. Die Kläger

hätten das Objekt nach Beendigung der Renovierungsarbeiten im Herbst 1987 nur etwa 40 Tage im Jahr genutzt. Die Kläger seien redliche Besitzer. Dem redlichen Besitzer gehörten gemäß Paragraph 330, ABGB alle Nutzungen; über das vereinbarte Nutzungsentgelt hinaus werde daher kein Nutzungsentgelt geschuldet. Im übrigen werde im selben Gebäude eine Wohnung an deutsche Staatsbürger gegen einen Jahresmietzins von nur S 20.000 vermietet. Die Kläger hätten das Objekt nach Beendigung der Renovierungsarbeiten im Herbst 1987 nur etwa 40 Tage im Jahr genutzt.

Alle Gegenstände, die bei Übernahme im Haus gewesen seien, seien auch nach der Räumung vorhanden gewesen. Die Kläger hätten nur völlig wertlosen Unrat, mit dem zwei Müllcontainer gefüllt wurden, entfernt.

Die Kläger brachten weiters vor, sie hätten für acht Jahre ab 1985 jährlich eine Prämie von S 7.608,90, insgesamt S 60.864, für eine Bündelversicherung bei der Vorarlberger Landesversicherung bezahlt. Weiters hätten die Kläger über diesen Zeitraum den vereinbarten wertgesicherten Mietzins bezahlt, und zwar fünf Jahre je S 25.000, zwei Jahre je S 27.981 und ein Jahr S 28.930, insgesamt S 209.892. Die Klage werde "auch auf diese Beträge und Ansprüche" gestützt.

Über den vereinbarten Mietzins hinaus sei kein weiterer Mietzins zu bezahlen; einen darüber hinausgehenden, vom Beklagten behaupteten Nutzen müßten sich die Kläger nicht anrechnen lassen, weil sie anstelle der Investitionen von zumindest S 1.000.000 diese Geldmittel mit einem Zinssatz von bis zu 9 % hätten anlegen können. Zwischen den bis Ende 1986 getätigten Investitionen und deren Refundierung liege ein Zeitraum von mehreren Jahren. Der Zinsbetrag liege über sechs Jahre bei S 540.000, bei Verzinsung vom steigenden Kapital bei S 677.000. Der Beklagte habe bei Vermietung des Hauses von Sommer 1992 bis Sommer 1993 nur einen monatlichen Mietzins von S 5.000 erzielen können. Der in den Jahren davor erzielbare Mietzins müsse bedeutend geringer sein.

Der Beklagte wendete ein, bei dem Vertragswerk vom 19.7.1985 handle es sich um ein Umgehungsgeschäft. Den Klägern als deutschen Staatsbürgern sollte das Eigentum an den Liegenschaften gesichert werden. Die hierfür erforderliche Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde, die nie zu erwirken gewesen wäre, sollte durch eine Konstruktion mit gleicher Wirkung wie eine Eigentumseinverleibung umschifft werden. Der am 18.1.1916 geborene Robert D\*\*\*\*\* habe mit Sicherheit das Ende des Mietverhältnisses am 30.6.2084 nicht erleben können, sodaß die Liegenschaft gemäß dem Kodizill den Klägern früher oder später "rechtmäßig" zuwachsen würde. Da die Verbücherung eines solchen Bestandrechts für Ausländer nach dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz unzulässig gewesen sei, hätten sich die Kläger ein Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten intabulieren lassen. Damit sei es Robert D\*\*\*\*\* unmöglich gewesen, das Haus zu veräußern, ohne daß die Kläger die Möglichkeit hatten, einem Erwerber von dem Bestandrecht Mitteilung und ihn schon diesbezüglich bösgläubig zu machen. Den Kläger sei es weiters gelungen, Robert D\*\*\*\*\* dazu zu bewegen, der Eintragung eines Pfandrechtes für ein Darlehen von S 500.000 zuzustimmen, wobei die Darlehenssumme den Klägern zugezählt worden sei. Robert D\*\*\*\*\* habe also ohne erkennbaren Anlaß sein eigenes Grundstück belastet. Wegen dieses Umgehungsgeschäftes sei gegen die Kläger bei der Bezirkshauptmannschaft Bludenz ein Strafverfahren eingeleitet worden, das Straferkenntnis sei vom Verwaltungsgerichtshof schlußendlich nur deswegen behoben worden, weil Verjährung vorgelegen sei. Möge auch die Strafbarkeit im Sinn einer Verwaltungsübertretung nicht gegeben sein, so liege doch Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes im Sinn des Grundverkehrsgesetzes vor. Die Kläger seien daher unredliche Besitzer gewesen; auf dieser Basis sei das Rechtsgeschäft rückabzuwickeln. Das Vertragswerk sei aber schließlich nicht deswegen für unwirksam erklärt worden, weil es ein Umgehungsgeschäft gewesen sei, sondern weil Robert D\*\*\*\*\* geschäftsunfähig gewesen sei. Ansprüche der Kläger auf eine Rückabwicklungsentschädigung bestünden nicht. Das von ihnen entrichtete Nutzungsentgelt von S 25.000 im Jahr stelle keine angemessene Gegenleistung dar. Vielmehr hätte ein Nettomietzins von monatlich S 11.200, somit ein Jahresmietzins von etwa S 135.000 erzielt werden können. Die Kläger hätten das Objekt seit Dezember 1985 mindestens 75 Monate lang genutzt. Hiefür wäre ein Entgelt (ohne Wertsicherung) von S 840.000 angemessen gewesen; tatsächlich hätten sie aber nur (ohne Wertsicherung) S 150.000 entrichtet. Die Differenz von S 690.000 sei Robert D\*\*\*\*\* dadurch entgangen, daß er in einem sittenwidrigen Vertrag übertölpelt worden sei. Der Anspruch auf angemessenes Benutzungsentgelt werde dem Klagsanspruch gegenüber compensando eingewendet. Die Kläger hätten ein Benutzungsentgelt zu entrichten, das dem Zustand des "renovierten" Hauses entspreche. Das Haus habe sich nicht in einem mangelhaften, verwahrlosten Zustand befunden; es sei zwar vorübergehend nicht bewohnt gewesen, die Bausubstanz sei jedoch in Ordnung gewesen. Insgesamt seien höchstens kleinere Mängel vorhanden gewesen, die leicht zu beseitigen gewesen seien. Durch die von den Klägern durchgeführten Arbeiten sei eine dauernde Werterhöhung des Hauses nicht entstanden. Den Klägern sei es offenbar nur darum gegangen, das Haus möglichst billig und schnell bewohnbar zu machen.

Die Kläger hätten Gegenstände mitgenommen, deren Verlust einen Schaden von S 400.000 bewirke, der ebenfalls compensando der Klagsforderung entgegengehalten werde.

Da der Beklagte bereits im April 1992 mit den Ansprüchen der Kläger aus angeblichen Investitionen konfrontiert worden sei, habe er wegen des zu erwartenden Rechtsstreits keinen längeren Mietvertrag abschließen können. Bei dem Mietverhältnis vom Sommer 1992 bis Sommer 1993 sei ursprünglich vereinbart gewesen, daß der Mieter auch Investitionen zu tätigen habe. Insgesamt sei hiebei an einen Betrag von zumindest S 8.000 Mietgegenwert gedacht gewesen.

Der öffentliche Notar Dr. Arnold L\*\*\*\*\* trat auf Seite der Kläger als Nebenintervenient in den Rechtsstreit ein. Er brachte vor, in den betreffenden Rechtseinräumungen könne keine Umgehung des Grundverkehrsgesetzes erblickt werden.

Das Erstgericht erkannte die Klagsforderung als mit S 406.661, die Gegenforderung als mit S 170.100 zu Recht bestehend, verpflichtete den Beklagten zur Zahlung von S 236.561 samt 4 % Zinsen seit 15.5.1992 und wies das Mehrbegehren von S 763.439 samt 4 % Zinsen seit 1.5.1992 sowie 4 % Zinsen aus S 236.561 vom 1.5.1992 bis 14.5.1992 ab; es stellte - zusätzlich zu dem eingangs wiedergegebenen Sachverhalt - fest, das Wohnhaus habe sich zur Zeit der Vertragsabschlüsse (9.7.1985) in einem mangelhaften und verwahrlosten Zustand befunden und sei unbewohnt gewesen. Das Erstgericht konnte nicht feststellen, daß sich ein Wert darstellendes Inventar im Haus befunden hätte bzw daß ein solches in der Folge von den Klägern entfernt und nicht mehr zurückgestellt worden wäre, ebensowenig, was vor dem Vertragsabschluß konkret zwischen den Vertragsparteien besprochen wurde bzw welche konkreten Intentionen mit dem Abschluß der Verträge einhergingen, sowie inwieweit die entsprechende grundverkehrsbehördliche Problematik - in welchem Umfang - besprochen wurde. Weiters konnte das Erstgericht nicht feststellen, daß zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw der im Notariat geführten Gespräche für einen Dritten, d.h. auch für die Kläger, erkennbar gewesen wäre, daß Robert D\*\*\*\*\* nicht in der Lage war, die Tragweite seines Tuns, nämlich die Folgen der von ihm unterfertigten Verträge zu beurteilen. Den Klägern sei bekannt gewesen, daß nach den geltenden Gesetzesvorschriften der Grunderwerb für Ausländer nur in Ausnahmefällen möglich ist.

Insgesamt wurden von den Klägern Aufwendungen, d.h. Investitionen im Wert zum Zeitpunkt der Erbringung in Höhe von etwa S 702.000 getätigt. Zum Zeitpunkt der Rückgabe des Objektes an den Beklagten im April 1992 betrug die Werterhöhung dieser Investitionen S 583.000. Aufgrund vorhandener Mängel, deren Behebung S 53.000 kosten würde, ergibt sich zum Zeitpunkt der Übernahme der Liegenschaft durch den Beklagten eine Werterhöhung von insgesamt S 530.000.

Die Aufwendungen der Kläger für Zubehör, das sich bei der Rückübergabe im Objekt befand, entsprachen einem Gegenwert von S 15.000 zum Zeitpunkt der Erbringung der Leistung, wobei die Werterhöhung zum Zeitpunkt der Rückgabe S 12.300 betrug. Darin findet die Küche, bestehend aus Herd, Kühlschrank, Gefrierschrank und Geschirrspüler in einem Investitionswert von S 30.000 keine Berücksichtigung. Es handelt sich hiebei um keinen Einbaublock, sodaß die erwähnten Gegenstände problemlos ausgebaut und abtransportiert werden können. Unter Berücksichtigung dieser Gegenstände hätte der Wert der Investitionen für das Zubehör zum Zeitpunkt der Tätigkeit der Investitionen S 41.000 betragen, die Werterhöhung zum Zeitpunkt der Rückgabe S 33.000.

Bei den Renovierungsarbeiten hätte aufgrund des Alters, des Erscheinungsbildes und des Wertes als Kulturgut auf eine stilgerechte denkmalpflegerische Renovierung Rücksicht genommen werden müssen. Von den Klägern wurde über weite Bereiche keine Rücksicht auf die stilgerechte Renovierung der vorhandenen Bausubstanz genommen bzw war der Blick für die Tradition getrübt. So wurde der Anbau einer Pergola genehmigt, die jedoch nicht plangemäß ausgeführt wurde und daher einen Stilbruch darstellt. Beim Innenausbau wurde zahlreiche verschiedene Täfer verwendet, die darüber hinaus in unterschiedlicher Höhe mit Schnellbauschrauben sichtbar befestigt wurden. Nach denkmalpflegerischem Gesichtspunkt sind somit teilweise getätigte Investitionen in diesem Sinn nicht als nützlich anzusehen, sodaß sie dementsprechend keine Werterhöhung darstellen würden bzw man verschiedentlich am Ausbau Korrekturen vornehmen müßte. Bei stilgerechtem Ausbau nicht nützlicher Investitionen und Korrekturen würden sich die Investitionskosten (ohne Zubehör) zum Zeitpunkt der Aufwendungen unter Bedachtnahme auf diese Umstände mit S 520.000 beziffern, wobei sich unter Berücksichtigung der Mängel und der Kosten für abzubrechende Bauteile zum

Zeitpunkt der Rückübergabe des Objekts an den Beklagten eine Werterhöhung durch Aufwendungen in Höhe von S 395.000 ergeben würde. Von den gesamten Aufwendungen entfallen 65 % auf reine Lohnkosten, 35 % auf Materialkosten.

Das Erstgericht konnte nicht feststellen, daß die Kläger über die Materialkosten hinaus weitere Leistungen erbrachten, die tatsächlich Auslagen in Form von Kosten zur Folge hatten. Die tatsächlich den Klägern aufgelaufenen Kosten für die gesamten Aufwendungen inklusive Zubehör betragen sohin S 250.950. Der diesbezügliche anteilige Wert zum Zeitpunkt der Rückabwicklung betrug wiederum 35 % der gesamten Werterhöhung, somit S 189.805.

Die Kläger beabsichtigten, das Haus als Feriendomizil zu nutzen; es wäre sowohl im Sommer als auch im Winter für längere Zeit bewohnt worden. Das Haus wäre auch für Familienangehörige der Kläger als Urlaubsdomizil zur Verfügung gestanden.

Für das den Klägern überlassene Haus wäre im damaligen Zustand (mangelhaft und verwahrlost) - sohin vor Durchführung der Renovierungsarbeiten - ein Mietzins von S 2.100 monatlich - auch in den Folgejahren - angemessen und ortsüblich gewesen. Unter Berücksichtigung des Zustands nach den Umbauarbeiten durch die Kläger wäre eine Nettomiete von S 6.500 pro Monat dann angemessen gewesen, wenn das Haus dauervermietet worden wäre. Bei Vermietung des Hauses nicht an Dauermieter, sondern je nach Auslastung an Gäste und unter Berücksichtigung von sieben vorhandenen Schlafplätzen würde sich eine angemessene Nettomiete von S 6.000 pro Monat errechnen, wobei beim Vorhandensein von 10 Betten eine etwas höhere Monatsmiete erzielt werden könnte (dies wiederum unter Berücksichtigung des Zustandes des Hauses nach den Umbauarbeiten).

Der Erstkläger bezahlte für eine Bündelversicherung bei der Vorarlberger Landesversicherung über den Zeitraum von acht Jahren eine Prämie von insgesamt S 60.864. Darüber hinaus bezahlten die Kläger am 21.1.1986 an die Vorarlberger Illwerke AG für den Anschluß zusätzlicher Elektrogeräte einen Kostenbeitrag von S 6.964.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, die zwischen den Klägern und Robert D\*\*\*\*\* am 9.7.1985 abgeschlossenen Verträge seien mangels Geschäftsfähigkeit des Robert D\*\*\*\*\* zum Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse nichtig und seien deshalb aufgehoben worden. Daraus folge auch zwangsläufig eine rückwirkende Beseitigung des Benützungstitels der Kläger für diese Liegenschaft. Soweit nach § 865 ABGB ein Vertrag nicht zustandekomme ordne § 877 ABGB eine bereicherungsrechtliche Rückabwicklung an. § 877 ABGB komme kein eigener Regelungsgehalt zu; diese Norm verweise auf das allgemeine Bereicherungsrecht. Demnach sei das Empfangene in natura zurückzustellen, wobei § 1437 ABGB die wesentliche Rechtsfolgeanordnung des Bereicherungsrechts enthalte. Bei Beseitigung des Benützungstitels und demgemäß rechtsgrundloser Benützung gebühre demjenigen, dessen Sache benützt worden sei, ein angemessenes Benützungsentgelt. In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, die zwischen den Klägern und Robert D\*\*\*\*\* am 9.7.1985 abgeschlossenen Verträge seien mangels Geschäftsfähigkeit des Robert D\*\*\*\*\* zum Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse nichtig und seien deshalb aufgehoben worden. Daraus folge auch zwangsläufig eine rückwirkende Beseitigung des Benützungstitels der Kläger für diese Liegenschaft. Soweit nach Paragraph 865, ABGB ein Vertrag nicht zustandekomme ordne Paragraph 877, ABGB eine bereicherungsrechtliche Rückabwicklung an. Paragraph 877, ABGB komme kein eigener Regelungsgehalt zu; diese Norm verweise auf das allgemeine Bereicherungsrecht. Demnach sei das Empfangene in natura zurückzustellen, wobei Paragraph 1437, ABGB die wesentliche Rechtsfolgeanordnung des Bereicherungsrechts enthalte. Bei Beseitigung des Benützungstitels und demgemäß rechtsgrundloser Benützung gebühre demjenigen, dessen Sache benützt worden sei, ein angemessenes Benützungsentgelt.

Die Kläger seien ihrer danach bestehenden Verpflichtung zur Rückstellung des Objekts am 1.4.1992 nachgekommen; im Hinblick auf das nichtige Rechtsgeschäft seien die Kläger auch befugt, ihre Leistungen von Robert D\*\*\*\*\* bzw vereinbarungsgemäß vom Beklagten zurückzuerlangen. Die Kläger seien berechtigt, die von ihnen über acht Jahre geleisteten Mietzahlungen von insgesamt S 209.892 zu begehren.

Der Beklagte sei seinerseits berechtigt, wegen der rechtsgrundlosen Benützung des Objektes ein Benützungsentgelt zu begehren. Als Maßstab für die Höhe der Bereicherung, d.h. des erlangten Gebrauchsvorteils, könne grundsätzlich das gelten, was der Bereicherte sonst auf dem Markt für diesen Vorteil hätte aufwenden müssen. Bei Sachen, die in der Regel zum Gebrauch überlassen würden, wie zB einer Wohnung, könne der bezahlte Mietzins Anhaltspunkt für die Bemessung des Gebrauchsvorteils bilden.

Ausgehend von den getroffenen Feststellungen hätten die Kläger bei Anmietung eines Hauses in dem Zustand wie

zum Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse - und von diesem könne billigerweise einzig und allein ausgegangen werden - einen monatlichen Mietzins von S 2.100 zu bezahlen gehabt. Ausgehend davon, daß die Kläger das Haus über 81 Monate benutzten, gebühre dem Eigentümer ein Benützungsentgelt von insgesamt S 170.100; dieses sei unabhängig davon zu bezahlen, ob das Haus tatsächlich genutzt wurde und ob von den Klägern ein ähnliches Haus überhaupt angemietet worden wäre.

Grundsätzlich könne der titellos Besizende, der bislang redlicher Besitzer war, dem Verlangen auf Rückgabe der Hauptsache seine Ansprüche auf Ersatz des notwendigen und nützlichen Aufwandes (§ 331 ABGB) entgegenhalten. Wenn von der Redlichkeit des Besitzes ausgegangen werde, sei der Ersatz des Aufwandes zweifach begrenzt, nämlich einerseits durch den noch vorhandenen, also den gegenwärtigen Wert der Aufwendungen und andererseits, wenn diese Wertsteigerung den wirklichen Aufwand übersteige, durch diesen. Wenn jedoch der titellos Benützende als unredlicher Besitzer angesehen werde, gebühre ihm nach §§ 336, 1037 ABGB nicht mehr der Ersatz des Aufwandes, sondern nur der ihrer Kosten. Der Unterschied liege darin, daß unter dem Aufwand alle Leistungen zu verstehen seien, die für die Liegenschaft erbracht wurde, gleichgültig ob sie Kosten verursacht haben oder nicht, wenn sie nur einen Geldwert besitzen. Voraussetzung für das Auflaufen von Kosten sei dagegen, daß die Leistung für die Liegenschaft tatsächlich Auslagen zur Folge hatte. Die Vorschrift des § 336 ABGB sei nun dahin zu verstehen, daß der Rückstellungspflichtige als unredlicher Besitzer nur Anspruch auf Ersatz eines notwendigen (§ 1035 ABGB) und nützlichen (§ 1037 ABGB) Aufwandes habe, bezüglich des letzteren überdies mit der Einschränkung, daß hier der Maßstab für die Nützlichkeit kein abstrakter sei, sondern der klare Vorteil für den Herausgabeberechtigten nach seinen persönlichen Zwecken. Bei Ersatz der Kosten seien sohin die verbrauchten wirtschaftlichen Werte zu ersetzen, d.h. die Auslagen, die durch die Bauführung entstanden seien, darüber hinaus aber auch eine Zeitversäumnis, soweit ein Verdienstentgang entstanden sei, d.h., daß der Benützende eine anderweitige nutzenbringende Arbeit hätte vernachlässigen müssen, wodurch ihm ein in Geld ausdrückbarer Nachteil (Kosten) erwachsen wäre.

Grundsätzlich könne der titellos Besizende, der bislang redlicher Besitzer war, dem Verlangen auf Rückgabe der Hauptsache seine Ansprüche auf Ersatz des notwendigen und nützlichen Aufwandes (Paragraph 331, ABGB) entgegenhalten. Wenn von der Redlichkeit des Besitzes ausgegangen werde, sei der Ersatz des Aufwandes zweifach begrenzt, nämlich einerseits durch den noch vorhandenen, also den gegenwärtigen Wert der Aufwendungen und andererseits, wenn diese Wertsteigerung den wirklichen Aufwand übersteige, durch diesen. Wenn jedoch der titellos Benützende als unredlicher Besitzer angesehen werde, gebühre ihm nach Paragraphen 336,, 1037 ABGB nicht mehr der Ersatz des Aufwandes, sondern nur der ihrer Kosten. Der Unterschied liege darin, daß unter dem Aufwand alle Leistungen zu verstehen seien, die für die Liegenschaft erbracht wurde, gleichgültig ob sie Kosten verursacht haben oder nicht, wenn sie nur einen Geldwert besitzen. Voraussetzung für das Auflaufen von Kosten sei dagegen, daß die Leistung für die Liegenschaft tatsächlich Auslagen zur Folge hatte. Die Vorschrift des Paragraph 336, ABGB sei nun dahin zu verstehen, daß der Rückstellungspflichtige als unredlicher Besitzer nur Anspruch auf Ersatz eines notwendigen (Paragraph 1035, ABGB) und nützlichen (Paragraph 1037, ABGB) Aufwandes habe, bezüglich des letzteren überdies mit der Einschränkung, daß hier der Maßstab für die Nützlichkeit kein abstrakter sei, sondern der klare Vorteil für den Herausgabeberechtigten nach seinen persönlichen Zwecken. Bei Ersatz der Kosten seien sohin die verbrauchten wirtschaftlichen Werte zu ersetzen, d.h. die Auslagen, die durch die Bauführung entstanden seien, darüber hinaus aber auch eine Zeitversäumnis, soweit ein Verdienstentgang entstanden sei, d.h., daß der Benützende eine anderweitige nutzenbringende Arbeit hätte vernachlässigen müssen, wodurch ihm ein in Geld ausdrückbarer Nachteil (Kosten) erwachsen wäre.

Zur Feststellung der Rückabwicklungsmodalitäten, insbesondere der Beurteilung eines allfälligen Anspruchs der Kläger auf Aufwandersatz, sei sohin zu untersuchen, ob die Kläger als redliche oder unredliche Besitzer anzusehen waren. Zweifellos sei zu dem Zeitpunkt, als bereits 90 % der Investitionen getätigt waren, nämlich als die Kläger von einer allfälligen Geschäftsunfähigkeit des Robert D\*\*\*\*\* erfuhren, die Unredlichkeit der Besitzer anzunehmen. Unredlichkeit wäre aber auch gegeben, wenn die Kläger mit Robert D\*\*\*\*\* ein Umgehungsgeschäft abgeschlossen hätten.

§ 18 Abs 1 VlbGVG LGBl 1977/18, der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegolten habe, laute folgendermaßen: Paragraph 18, Absatz eins, VlbGVG LGBl 1977/18, der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegolten habe, laute folgendermaßen:

"Wird die Genehmigung versagt, so ist das Rechtsgeschäft nichtig. Hat der Erwerber schon vorher die tatsächliche Verfügungsgewalt erlangt, so gilt er hinsichtlich seiner Aufwendungen als unredlicher Besitzer.....". Im

Verwaltungsstrafverfahren gegen die Kläger sei über diese Fragen nicht rechtskräftig entschieden worden, weil Verjährung angenommen worden sei.

Ein Umgehungsgeschäft sei dadurch gekennzeichnet, daß es gegen ein Verbot zwar nicht "den Buchstaben des Gesetzes nach" verstoße, im Ergebnis aber doch den Zweck eines Gesetzesverbotes vereitle. Dazu gehörten insbesondere auch rechtsgeschäftliche Bemühungen, das Erfordernis der Genehmigung des Grunderwerbes durch Ausländer zu umgehen, weil sie den betreffenden Gesetzeszwecken widersprechen. Nach § 3 Abs 1 lit a VlbGVG bedürfe der Eigentumserwerb an Grundstücken durch Personen, die dem Kreis des § 1 Abs 1 lit b angehören, der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Bei den Klägern handle es sich um deutsche Staatsangehörige, somit um Personen im Sinn dieser Bestimmung. Ein Umgehungsgeschäft sei dadurch gekennzeichnet, daß es gegen ein Verbot zwar nicht "den Buchstaben des Gesetzes nach" verstoße, im Ergebnis aber doch den Zweck eines Gesetzesverbotes vereitle. Dazu gehörten insbesondere auch rechtsgeschäftliche Bemühungen, das Erfordernis der Genehmigung des Grunderwerbes durch Ausländer zu umgehen, weil sie den betreffenden Gesetzeszwecken widersprechen. Nach Paragraph 3, Absatz eins, Litera a, VlbGVG bedürfe der Eigentumserwerb an Grundstücken durch Personen, die dem Kreis des Paragraph eins, Absatz eins, Litera b, angehören, der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Bei den Klägern handle es sich um deutsche Staatsangehörige, somit um Personen im Sinn dieser Bestimmung.

Die getroffenen Feststellungen ließen den zweifelsfreien Schluß zu, daß die Bemühungen der Beteiligten gerade darauf gerichtet gewesen seien, die nach den geltenden Bestimmungen des VlbGVG notwendige behördliche Genehmigung des Grunderwerbs durch die Kläger zu umgehen. Den Klägern sei durch den langjährigen Mietvertrag, das eingeräumte Vorkaufsrecht und das Vermächtnis zu ihren Gunsten eine weitergehende Eigentümerstellung eingeräumt worden, ohne daß formell - "nach den Buchstaben des Gesetzes" - eine Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde vorgenommen werden mußte. Für sich allein betrachtet wäre tatsächlich keiner der drei abgeschlossenen Verträge genehmigungspflichtig gewesen. Dabei hätten die Kläger allerdings verkannt, daß das Wesen eines Umgehungsgeschäftes gerade darin bestehe, Gesetzesbestimmungen zwar formal zu beachten, tatsächlich jedoch den Zweck des gesetzlichen Verbotes durch das Rechtsgeschäft zu vereiteln. Auf eine spezielle Umgehungsabsicht der Beteiligten kommt es nicht an, weil die Nichtigkeit des Umgehungsgeschäftes die Gesetzesverletzung an sich genüge. Zudem sei davon auszugehen, daß deutschen Staatsbürgern, die bereits seit 1968 in Vorarlberg ihren Urlaub verbringen und Häuser ganzjährig gemietet hatten, wie die Kläger, die Unmöglichkeit des Grunderwerbes durch Ausländer durchaus bekannt war. Die Kläger hätten daher für eine allfällige Gesetzesverletzung auch einzustehen.

Da auch der Einwand der Kläger, es bestünde ein soziales Interesse an den Rechtseinräumungen, nicht gerechtfertigt sei, sei von einem nichtigen Vertragswerk, nämlich von einem Umgehungsgeschäft auszugehen. Gemäß § 5 Abs 2 lit c VlbGVG sei ein Grunderwerb durch Ausländer dann zu genehmigen, wenn "am Rechtserwerb ein kulturelles, volkswirtschaftliches oder soziales Interesse besteht". Die Realisierung des Rechtserwerbes müsse hiebei von solch allgemeiner Bedeutung sein, daß er über die Interessen der Verkäufer und Käufer hinaus dazu angetan wäre, der Erfüllung volkswirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Interessen zu dienen. Die wirtschaftliche Lage des Verkäufers allein würde jedenfalls ein solches allgemeines Interesse noch nicht aufzeigen können. Hier seien diese Voraussetzungen nicht gegeben. Die Kläger seien zwar mit Robert D\*\*\*\*\* bekannt gewesen; es habe sich jedoch lediglich - vorerst - um eine oberflächliche Urlaubsbekanntschaft gehandelt, die auch nicht durch den Besuch des Robert D\*\*\*\*\* bei den Klägern in Deutschland zu einem "Familienanschluß" führen konnte. Wenn sich auch die Kläger im Frühjahr 1985 um Robert D\*\*\*\*\* gekümmert haben mögen, seien sie nicht einmal für seinen Unterhalt durch die Familie G\*\*\*\*\* aufgekommen, obwohl sie sich dazu vertraglich verpflichtet hätten. Von einem tatsächlichen Familienanschluß könne sohin keine Rede sein. Ein soziales Interesse am Rechtserwerb durch die Kläger habe weiters auch schon deshalb nicht bestanden, weil andere Familienmitglieder vorhanden gewesen seien, denen wohl primär die soziale Auffangfunktion zukomme und die seither dieser Aufgabe auch problemlos nachkamen. Da auch der Einwand der Kläger, es bestünde ein soziales Interesse an den Rechtseinräumungen, nicht gerechtfertigt sei, sei von einem nichtigen Vertragswerk, nämlich von einem Umgehungsgeschäft auszugehen. Gemäß Paragraph 5, Absatz 2, Litera c, VlbGVG sei ein Grunderwerb durch Ausländer dann zu genehmigen, wenn "am Rechtserwerb ein kulturelles, volkswirtschaftliches oder soziales Interesse besteht". Die Realisierung des Rechtserwerbes müsse hiebei von solch allgemeiner Bedeutung sein, daß er über die Interessen der Verkäufer und Käufer hinaus dazu angetan wäre, der Erfüllung volkswirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Interessen zu dienen. Die wirtschaftliche Lage des Verkäufers

allein würde jedenfalls ein solches allgemeines Interesse noch nicht aufzeigen können. Hier seien diese Voraussetzungen nicht gegeben. Die Kläger seien zwar mit Robert D\*\*\*\*\* bekannt gewesen; es habe sich jedoch lediglich - vorerst - um eine oberflächliche Urlaubsbekanntschaft gehandelt, die auch nicht durch den Besuch des Robert D\*\*\*\*\* bei den Klägern in Deutschland zu einem "Familienanschluß" führen konnte. Wenn sich auch die Kläger im Frühjahr 1985 um Robert D\*\*\*\*\* gekümmert haben mögen, seien sie nicht einmal für seinen Unterhalt durch die Familie G\*\*\*\*\* aufgekommen, obwohl sie sich dazu vertraglich verpflichtet hätten. Von einem tatsächlichen Familienanschluß könne sohin keine Rede sein. Ein soziales Interesse am Rechtserwerb durch die Kläger habe weiters auch schon deshalb nicht bestanden, weil andere Familienmitglieder vorhanden gewesen seien, denen wohl primär die soziale Auffangfunktion zukomme und die seither dieser Aufgabe auch problemlos nachkamen.

Da auf Umgehungsgeschäfte die "umgangene" Norm anzuwenden sei, seien die Rechtsgeschäfte nicht absolut, sondern bis zur Versagung der Bewilligung der Grundverkehrsbehörde lediglich aufschiebend nichtig. Hier sei das Vertragswerk jedoch bereits wegen der mangelnden Geschäftsfähigkeit des Robert D\*\*\*\*\* mit Wirkung ex tunc aufgehoben, sodaß eine Beschäftigung der Grundverkehrsbehörde nicht mehr in Frage komme. Da die rechtswidrige Umgehungsabsicht jedoch zweifelsfrei feststehe, seien die Kläger bei Rückabwicklung dieser Rechtsgeschäfte als unredliche Besitzer anzusehen. Danach hätten sie lediglich Anspruch auf die tatsächlichen Kosten im Zusammenhang mit den getätigten Investitionen. Ausgehend von den Feststellungen entfielen 35 % der tatsächlich geleisteten Investitionen auf Materialkosten, die die Kläger aufzubringen hatten; dies entspreche unter Berücksichtigung des Zubehörs, das investiert wurde (ohne die nicht zu berücksichtigende Küche, die als selbständiger Bestand jederzeit herausgenommen werden könne), einem Betrag von S 250.950 (= 35 % von S 702.000 + S 15.000). Da der Ersatz jedoch durch die tatsächliche Wertsteigerung des Objektes begrenzt werde, sei von der Summe der tatsächlichen Werterhöhung zum Zeitpunkt der Rückgabe des Objektes auszugehen, d.h. von diesen festgestellten Werten 35 % als tatsächlich aufgelaufene Materialkosten festzuhalten. Dies entspreche einem Betrag von S 189.805, den die Kläger als unredliche Besitzer vom Beklagten zu fordern berechtigt seien.

Die bezahlte Anschlußgebühr von S 6.964 sei ebenfalls als tatsächlich getätigte Investition in das Haus des Beklagten anzusehen; die Kläger seien daher berechtigt, auch diesen Betrag zurückzufordern.

Demgegenüber besteht der Anspruch auf Rückzahlung der Versicherungsprämien nicht zu Recht. Dabei handle es sich um keine Investitionskosten, sodaß sie bei der Rückabwicklung auch keine Berücksichtigung finden könnten. Da die Kläger vertragslos die Prämien leisteten, wären sie allenfalls berechtigt, als Geschäftsführer ohne Auftrag entsprechende Rückzahlungen zu begehren. Dies wäre nur dann möglich, wenn die Zahlungen zum überwiegenden und klaren Vorteil des Beklagten bzw des Robert D\*\*\*\*\* erfolgt wären. Dies lasse sich jedoch den Feststellungen nicht entnehmen; die Kläger hätten auch eine derartige Behauptung nicht aufgestellt.

Den Klägern stünden daher folgende Forderungen zu: Mietzahlungen S 209.892, tatsächliche Investitionskosten S 189.805, Anschlußgebühr S 6.964, Gesamtanspruch S 406.661. In dieser Höhe sei die Klagsforderung als zu Recht bestehend festzustellen.

Demgegenüber habe der Beklagte einen Anspruch auf Benützungsentgelt in Höhe von S 170.100, sodaß in diesem Ausmaß die Gegenforderung als zu Recht bestehend festzustellen sei. Per saldo sei daher der Beklagte schuldig, den Klägern S 236.561 zu ersetzen. Die Fälligkeit sei am 15.5.1992 eingetreten, sodaß der Beklagte schuldig sei, seit diesem Zeitpunkt die gesetzlichen Verzugszinsen zu bezahlen.

Die Abweisung des Begehrens auf Zahlung von 4 % Zinsen aus S 763.439 vom 1.5.1992 bis 14.5.1992 erwuchs unanfechtbar in Rechtskraft.

Das Berufungsgericht gab den Berufungen beider Parteien keine Folge und sprach aus, die ordentliche Revision sei gemäß § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig, weil sich das Erstgericht und das Berufungsgericht an die vorliegende oberstgerichtliche Judikatur gehalten hätten und die Rechtsmittelschriften beider Teile in ihren Rechtsrügen überdies hiezu keine entgegenstehende Judikatur aufzuzeigen vermocht hätten. Das Berufungsgericht gab den Berufungen beider Parteien keine Folge und sprach aus, die ordentliche Revision sei gemäß Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zulässig, weil sich das Erstgericht und das Berufungsgericht an die vorliegende oberstgerichtliche Judikatur gehalten hätten und die Rechtsmittelschriften beider Teile in ihren Rechtsrügen überdies hiezu keine entgegenstehende Judikatur aufzuzeigen vermocht hätten.

Insoweit der Berufung des Beklagten nicht Folge gegeben wurde, erwuchs das Berufungsurteil in Rechtskraft.

Das Berufungsgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes mit Ausnahme folgender von den Klägern bekämpfter Feststellung, die es als rechtlich unerheblich ansah: "Bei den Renovierungsarbeiten hätte aufgrund des Alters, des Erscheinungsbildes und des Wertes als Kulturgut auf eine stilgerechte denkmalpflegerische Renovierung Rücksicht genommen werden müssen". Aus der Gesamtheit der Feststellungen über die Qualität der Arbeiten der Kläger ergebe sich nämlich, daß eine Werterhöhung am Haus des Robert D\*\*\*\*\* deshalb nicht eingetreten sei, weil ein Teil der Arbeiten mangelhaft und stümperhaft ausgeführt sei.

Ob die Geschäftsfähigkeit bzw deren Fehlen bei Robert D\*\*\*\*\* den Klägern bekannt oder erkennbar gewesen sei, könne aus rechtlicher Sicht dahingestellt bleiben. Der Beklagte habe die Unredlichkeit des Besitzes des Klägers ausdrücklich darauf gestützt, daß der zugrundeliegende Titel einen Versuch der Umgehung des Grundverkehrsgesetzes darstelle. Nur die Unwirksamerklärung dieses Titels sei wegen mangelnder Geschäftsfähigkeit des Robert D\*\*\*\*\* erfolgt. Darüber hinaus hätten die Kläger grundsätzlich die Handlungsfähigkeit Robert D\*\*\*\*\* vermuten dürfen. Sei nicht gesichert, daß die Handlungs- und Geschäftsunfähigkeit des Robert D\*\*\*\*\* den Klägern zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und während der Dauer ihrer Investitionen erkennbar war, dann bilde dies jedenfalls keinen Grund für die Annahme eines unredlichen Besitzes mit den damit verbundenen Rechtsfolgen.

Die in der Berufung gewünschten Feststellungen zu den freundschaftlichen Beziehungen zwischen Robert D\*\*\*\*\* und den Klägern seien aufgrund der Beweisergebnisse nicht gesichert abgeklärt.

In rechtlicher Hinsicht billigte das Berufungsgericht die vom Erstgericht vorgenommene Vertragsaufhebung mit Wirkung ex tunc. Die Kläger hätten, betrachte man die vorliegenden Vereinbarungen in ihrer Gesamtheit, unter versuchter Umgehung der grundverkehrsbehördlichen Bestimmungen, die den Eigentumserwerb durch Ausländer mit Kaufvertrag bei inländischen Liegenschaften in der Regel ausschließen, mit Hilfe eines Mietvertrages, eines Vorkaufsrechtes und eines Kodizills - auf die behauptete Pfandrechtsbegründung zugunsten der Kläger zur Besicherung ihrer Renovierungskosten sei im Ersturteil nicht weiter eingegangen worden - mit dem Tod des Robert D\*\*\*\*\* jedenfalls Eigentum erwerben wollen; darüber hinaus hätten sie bis dahin eine eigentümerähnliche Stellung mit Besicherung ihrer Investitionen und ihrer sonstigen Rechte erhalten wollen. Die gesamten Vereinbarungen sollten wohl nur dem Eigentumserwerb dienen, in ihrer Wirkung aber einem Kauf- und Leibrentenvertrag unter Lebenden gleichkommen, all dies jedoch unter Umgehung des Erfordernisses einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Gehe man also vom Vorliegen eines (gewollten, jedoch verdeckten) Kaufvertrages aus, dann biete die Rückabwicklung mit Wirkung ex tunc keine Schwierigkeiten. Dabei sei zu bedenken, daß bei einem nichtigen Scheingeschäft, wie es der Bestandvertrag darstelle, zwischen den Vertragsteilen auf das verdeckte Geschäft abzustellen sei. Aber auch bei Annahme der Nichtigkeit eines Bestandvertrages sei die rückwirkende Aufhebung eines bereits in Vollzug gesetzten Vertrages anerkannt. Diese Art der Aufhebung entspreche auch offensichtlich dem Willen des Robert D\*\*\*\*\* , der sich die Nachforderung eines höheren als des bisher bezahlten Benützungsentgeltes vorbehalten habe; ein solcher Anspruch sei nur bei einer Aufhebung mit Wirkung ex tunc vorstellbar.

Gegen die rechtlichen Überlegungen des Erstgerichtes, die Unredlichkeit des Besitzes bestehe deshalb, weil der Vertrag der Umgehung des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes gedient habe, bestünde keine Bedenken. Das Erstgericht habe dabei selbst eine Prüfung der Nichtigkeit des Vertrages auch nach grundverkehrsrechtlichen Gesichtspunkten als Vorfrage vorgenommen, weil diese Prüfung nach erfolgter Aufhebung des Geschäftes wegen Nichtigkeit aus einem anderen Grund, nämlich der Geschäftsunfähigkeit des Robert D\*\*\*\*\* , durch die zuständige Behörde nicht mehr möglich und notwendig sei. Es habe dabei zutreffend angenommen, daß der zwischen den Parteien tatsächlich beabsichtigte Vertrag, nämlich der Eigentumserwerb unter Lebenden durch ein entgeltliches Rechtsgeschäft, durch die Grundverkehrsbehörde nicht genehmigt worden wäre, dies wegen der Ausländereigenschaft der beiden Kläger, womit ein von Anfang an nichtiger Vertrag vorgelegen sei. Da dies den Klägern - vieljährigen Urlaubsbesuchern in der Nachbarschaft des Robert D\*\*\*\*\* - bekannt gewesen sei, sei dem Beklagten der Beweis gelungen, daß sie - unabhängig von einer rechtzeitigen Erkennbarkeit oder Nichterkennbarkeit der fehlenden Geschäftsfähigkeit des Robert D\*\*\*\*\* - von Anfang an die Liegenschaft des Robert D\*\*\*\*\* unredlich in Besitz genommen hätten. Überdies würde auch Unkenntnis der Kläger über die in Österreich geltende Gesetzeslage nicht entschuldbar sein. Gerade der Grunderwerb sei in vielen Ländern Europas nach Sondernormen geregelt, die einen "Ausverkauf" von Grund und Boden an fremde Staatsbürger verhindern sollen. Ein Ausländer, der in Österreich Grund erwerben will, müsse sich also in geeigneter Weise über die Voraussetzungen informieren, wolle er sich keine Fahrlässigkeit bei Irrtum oder Unkenntnis dieser Bestimmungen vorwerfen lassen.

Die Rückabwicklung des Rechtsgeschäftes mit Wirkung ex tunc habe daher unter Bedachtnahme auf die Stellung der Kläger als unredliche Besitzer zu erfolgen. Zutreffend habe das Erstgericht auf die Beschränkung des Rückersatzanspruchs der Kläger nach §§ 336, 1037 ABGB verwiesen. Der Anspruch der Kläger müsse mehrere Voraussetzungen erfüllen. Es müsse sich um Ansprüche aus Aufwendungen handeln, die zum klaren und überwiegenden Vorteil des Robert D\*\*\*\*\* erfolgt sind. Dazu müsse zum einen eine objektive Wertsteigerung der Sache, auf welche der Aufwand gemacht worden ist, vorliegen. Darüber hinaus müsse auch der Vorteil des Rückzahlungspflichtigen außer Zweifel stehen. Bei der Beurteilung, ob der Aufwand dem Robert D\*\*\*\*\* zum klaren und überwiegenden Vorteil gereicht hat, sei von einer an der Verkaufsauffassung orientierten objektiven Bewertung auszugehen, die alle Interessen des Rückleistungspflichtigen berücksichtige. Die Behauptungs- und Beweislast dafür, daß die geleisteten Aufwendungen Robert D\*\*\*\*\* zum klaren und überwiegende Vorteil gereicht hätten, treffe dabei die Kläger. Hiezu hätten die Kläger keine ausreichenden Behauptungen aufgestellt. Robert D\*\*\*\*\* sei zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein mehr oder weniger debiler Pensionist, zuvor Landwirt gewesen; er sei nie mit geistigen Gütern gesegnet gewesen; er sei in der elterlichen und später eigenen Landwirtschaft tätig gewesen; er habe sein Wohnhaus verwaarloosen lassen. Er habe diese Liegenschaft gegen Übernahme der Betreuung seiner Person seinem Neffen, dem nunmehrigen Beklagten und Sachwalter übertragen. Dieser habe dafür die Verpflichtung auch zur Klag- und Schadloshaltung des Robert D\*\*\*\*\* gegenüber den Klägern übernommen. Es sei nicht behauptet oder hervorgekommen, daß die Übernahme zur Betreuung und Versorgung durch den Neffen ohne die erfolgten Investitionen nicht in gleicher Weise erfolgt wäre. Die Rückabwicklung des Rechtsgeschäftes mit Wirkung ex tunc habe daher unter Bedachtnahme auf die Stellung der Kläger als unredliche Besitzer zu erfolgen. Zutreffend habe das Erstgericht auf die Beschränkung des Rückersatzanspruchs der Kläger nach Paragraphen 336,, 1037 ABGB verwiesen. Der Anspruch der Kläger müsse mehrere Voraussetzungen erfüllen. Es müsse sich um Ansprüche aus Aufwendungen handeln, die zum klaren und überwiegenden Vorteil des Robert D\*\*\*\*\* erfolgt sind. Dazu müsse zum einen eine objektive Wertsteigerung der Sache, auf welche der Aufwand gemacht worden ist, vorliegen. Darüber hinaus müsse auch der Vorteil des Rückzahlungspflichtigen außer Zweifel stehen. Bei der Beurteilung, ob der Aufwand dem Robert D\*\*\*\*\* zum klaren und überwiegenden Vorteil gereicht hat, sei von einer an der Verkaufsauffassung orientierten objektiven Bewertung auszugehen, die alle Interessen des Rückleistungspflichtigen berücksichtige. Die Behauptungs- und Beweislast dafür, daß die geleisteten Aufwendungen Robert D\*\*\*\*\* zum klaren und überwiegende Vorteil gereicht hätten, treffe dabei die Kläger. Hiezu hätten die Kläger keine ausreichenden Behauptungen aufgestellt. Robert D\*\*\*\*\* sei zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein mehr oder weniger debiler Pensionist, zuvor Landwirt gewesen; er sei nie mit geistigen Gütern gesegnet gewesen; er sei in der elterlichen und später eigenen Landwirtschaft tätig gewesen; er habe sein Wohnhaus verwaarloosen lassen. Er habe diese Liegenschaft gegen Übernahme der Betreuung seiner Person seinem Neffen, dem nunmehrigen Beklagten und Sachwalter übertragen. Dieser habe dafür die Verpflichtung auch zur Klag- und Schadloshaltung des Robert D\*\*\*\*\* gegenüber den Klägern übernommen. Es sei nicht behauptet oder hervorgekommen, daß die Übernahme zur Betreuung und Versorgung durch den Neffen ohne die erfolgten Investitionen nicht in gleicher Weise erfolgt wäre.

Ein möglicher Nutzen darin, daß das renovierte Haus um einen höheren als den früher erzielbaren und von den Klägern vereinbarten Mietzins in Bestand gegeben werden könnte, was auch ein denkbarer Nutzen wäre, sei von den Klägern nicht behauptet worden. Vielmehr hätten die Kläger ausdrücklich vorgebracht, daß ein Jahresmietzins von nur S 22.000 bis S 35.000 auch nach Renovierung erzielbar gewesen wäre; daß ein später für ein Jahr vereinbarter Mietzins von S 5.000 monatlich offenbar überhöht gewesen sei und deshalb eine Verlängerung des geschlossenen Mietvertrags nicht habe stattfinden können.

Neben dem klaren und überwiegenden Vorteil für Robert D\*\*\*\*\* fehle es darüber hinaus aber auch an einer objektiven Wertsteigerung über die vom Erstgericht angesetzten Beträge hinaus. Die Kläger selbst mögen mit der von ihnen und ihren Angehörigen vorgenommenen Renovierung des Hauses durchaus zufrieden gewesen sein. Für den objektiven Betrachter stellten sich die durchgeführten Arbeiten jedoch - wie auch den vom Sachverständigen angefertigten Fotos zu entnehmen sei - weitgehend als erkennbare Pfuscharbeiten dar. Hier handle es sich um Leistungen der Kläger, die - wie die Errichtung einer Pergola - einen Stilbruch darstellen, der darauf zurückzuführen sei, daß die Pergola nicht entsprechend dem genehmigten Plan ausgeführt worden sei. Es sei also keineswegs gesichert, daß nicht ein behördlich angeordneter Abbruch oder Umbau drohe. Darüber hinaus seien beim Innenausbau unterschiedliche Täfer verwendet und in unterschiedlicher Höhe mit Schnellschrauben befestigt worden, die deutlich (und recht störend) sichtbar seien. Diese Aufwendungen stellten eine höchst unsachgemäße Arbeit dar,

die der Besitzer eines wohnlichen Heimes wohl als störend empfinde. Sie seien nicht als werterhöhend zu veranschlagen; der Beklagte habe sie deshalb auch nicht den Klägern zu vergüten.

Daß nur die Materialkosten, nicht aber der Arbeitsaufwand der Kläger - mangels Nachweises eines durch die vorgenommene Renovierung entgangenen sonstigen erzielbaren Einkommens - beim unredlichen Besitzer zu vergüten sei, habe das Erstgericht zutreffend angenommen; dies werde in der Berufung auch nicht mehr ausdrücklich bekämpft.

Die geleisteten Versicherungsprämienzahlungen hätten zum einen wohl in einem erheblichen Maß dazu gedient, um die von den Klägern selbst geleisteten Investitionen abzusichern, die sie ja nun in erheblichem Umfang vergütet erhalten; zum anderen hätten sie keinen erweislichen Nutzen für Robert D\*\*\*\*\* erbracht, nachdem ein Versicherungsfall ja auch

**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)