

# TE OGH 1989/11/30 7Ob6663/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.11.1989

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Warta, Dr. Egermann und Dr. Niederreiter als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Josef W\*\*\*, Land- und Gastwirt, Bramberg, Obermühlbach Nr.3, vertreten durch Dr. Sebastian Hagsteiner, Rechtsanwalt in Kitzbühel, wider die beklagte Partei Maria W\*\*\*, Land- und Gastwirtin, Bramberg, Obermühlbach Nr.3, vertreten durch Dr. Reinhard Steger und Dr. Josef Enger, Rechtsanwälte in St. Johann i.Pongau, wegen Räumung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 14.Dezember 1988, GZ 21 R 415/88-22, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Mittersill vom 8.Juli 1988, GZ C 62/87-15, teils bestätigt, teils abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei hat die Kosten ihres Rechtsmittels selbst zu tragen.

Die klagende Partei wird mit ihrem Antrag auf Ersatz der Kosten des Revisionsverfahrens auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 6.4.1989, 7 Ob 542/89-29, verwiesen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger begehrt die Feststellung, ihm und seiner Familie sei ein Zusammenleben mit der Beklagten im Gasthof G\*\*\* nicht mehr zumutbar, die Beklagte sei nicht mehr berechtigt, die Dienstbarkeit der Wohnung gemäß Übergabsvertrag auszuüben. Sie sei daher schuldig, die zwei im Erdgeschoß dieses Hauses rechtsseitig des Einganges gelegenen Zimmer dem Kläger geräumt zu übergeben. Dem Kläger sei mit den Übergabsverträgen vom 11.12.1979 und 23.1.1984 die Landwirtschaft und der Gasthof G\*\*\* in Obermühlbach Nr.3 von seinem Vater übergeben worden. Der Beklagten (der Mutter des Klägers) stehe auf Grund dieser Übergabsverträge nur mehr ein Wohnrecht zu. Seit dem Tode des Vaters habe sich die Beklagte in einer Weise verhalten, die dem Kläger ein weiteres Zusammenleben mit ihr nicht mehr zumutbar erscheinen lasse.

Die Beklagte beantragt die Abweisung der Klage. Die vom Kläger behaupteten Verfehlungen lägen nicht vor.

Das Erstgericht wies das Begehren, festzustellen, daß dem Kläger und seiner Familie ein Zusammenleben mit der Beklagten nicht mehr zumutbar sei, zurück. Es erkannte, daß die Beklagte nicht mehr berechtigt sei, das Wohnungsrecht im Sinne der Übergabsverträge auszuüben und daher schuldig sei, die in der Klage näher bezeichneten Räume dem Kläger geräumt zu übergeben. Das Erstgericht traf folgende Feststellungen:

Mit den beiden Übergabsverträgen vom 7.12.1979 und 18.1.1984 hat Josef W\*\*\* sen., geb. am 17.3.1917, dem Kläger die Landwirtschaft und den Gasthof G\*\*\* in Bramberg, Obermühlbach Nr.3, übergeben. Im Übergabsvertrag vom 11.12.1979 wurde unter anderem festgelegt:

Punkt 6 Ziffer 4: "Er (Kläger) räumt dem Übergeber, seinem Vater, und dessen Ehefrau Maria W\*\*\*, geb. S\*\*\*, geb. am 1.4.1927, Landwirtin, ebendort wohnhaft (Beklagte), das lebenslange und unentgeltliche Wohnungsrecht an zwei Zimmern im Parterre des Hauses Obermühlbach Nr.3 sowie das Mitbenützungsrecht an den übrigen, zum gemeinsamen Gebrauche geeigneten Räumlichkeiten in diesem Hause ein. In diesem Wohnungsrecht ist der freie Strom-, Wasser- und Heizungsbezug enthalten."

Punkt 11: "Zur Absicherung der Rechte der Übergeber willigen die Parteien in die Einverleibung der entsprechenden Dienstbarkeit des Wohnungsrechtes ein..."

Der Übergabsvertrag vom 18.1.1984 hat auszugsweise folgenden Wortlaut:

"5. Der Übernehmer Josef W\*\*\*, geb. am 26.10.1955 (Kläger), räumt hiemit dem Übergeber Josef W\*\*\*, geb. am 17.3.1917, und dessen Ehefrau, seiner Mutter Maria W\*\*\*, geb. am 1.4.1927 (Beklagte), den nachstehenden Austrag in der Weise ein, daß er verpflichtet ist, seinen Eltern die vollständige kostenlose Verpflegung zu allen üblichen Mahl- und Jausenzeiten zu verabreichen und im Falle ihrer Krankheit die häusliche Krankenpflege zu bestreiten und im Falle des Krankenhausaufenthaltes die Kosten der allgemeinen Verpflegsklasse und der Medikamente, soweit sie nicht von der bestehenden Versicherung übernommen werden, zu tragen. Hiezu wird von den Vertragspartnern festgestellt, daß der Übernehmer bereits mit Übergabsvertrag vom 7.12.1979 seinen Eltern das lebenslange und unentgeltliche Wohnungsrecht an zwei Zimmern im Parterre des Hauses Obermühlbach Nr.3 sowie das Mitbenützungsrecht an den übrigen, zum gemeinsamen Gebrauche geeigneten Räumlichkeiten in diesem Hause eingeräumt hat. Zur Absicherung dieses Austragsrechtes willigen die Parteien ausdrücklich in die Einverleibung der Reallast des Austrags gemäß diesem Vertragspunkt ein.

7. Von den Vertragsparteien wird ausdrücklich festgestellt und vereinbart, daß der obbeschriebene Austrag der Ehegattin des Übergebers, nämlich Frau Maria W\*\*\*, geb. am 1.4.1927 (Beklagte) nur so lange zusteht, als sie mit dem Übergeber verheiratet ist."

Der letztgenannte Vertragspunkt war Ausfluß des zum Zeitpunkt der Errichtung des Übergabsvertrages vom 18.1.1984 bereits schlechten Verhältnisses zwischen Josef W\*\*\* sen. und der Beklagten, die sich damals mit dem Gedanken einer Scheidungsklage trug. Den der Errichtung der Übergabsverträge vorangegangenen Gesprächen war die Beklagte nicht beigezogen worden. Zumindest seit dem Jahre 1979 befand sich der Kläger ständig auf dem elterlichen Hof. Bereits seit diesem Zeitpunkt war das Verhältnis zwischen den Eltern des Klägers gestört. Die Streitigkeiten zwischen den Eltern dauerten bis zum Tode des Vaters des Klägers am 20.10.1985 an. Nach dem Ableben des Übergebers verschlechterten sich auch die Beziehungen zwischen den Streitteilen. Die Beklagte war der Meinung, durch die Übergabe der Liegenschaft und des Gasthofes an den Kläger benachteiligt worden zu sein. Sie vertrat auch die Ansicht, daß ihr bereits verstorbener Gatte im Zusammenwirken mit dem Kläger in den Jahren 1979 bis 1981 versucht habe, sie zu vergiften. Dieses Vorhaben erklärte sie sich bezüglich ihres verstorbenen Ehemannes damit, daß dieser unter allen Umständen verhindern wollte, daß sie von einer Geschlechtskrankheit ihres Mannes erfahre. Das Motiv des Klägers erblickte sie in dessen Versuch, früher in den Genuß des Erbteiles zu kommen. Diese Vorstellungen bestimmten die Beklagte jedenfalls seit dem Jahre 1985, sowohl gegenüber dem Kläger als auch gegenüber dessen Ehegattin Annemarie W\*\*\* eine feindselige und ablehnende Haltung einzunehmen. So beschimpfte sie den Kläger, dessen Gattin und deren Kinder wie auch anwesende Gäste. Ihre wörtlichen Angriffe trug die Beklagte zumindest teilweise schreiend vor. In der Zeit vom 3.9. bis 5.9.1986 ließ sie ihren Bekannten Franz L\*\*\* im Hause des Klägers nächtigen und verpflegte ihn auch voll. Im Sommer 1986 kassierte sie zumindest mehrere Male in Abwesenheit des Klägers und dessen Gattin von Gästen Rechnungen, leitete aber die ihr so aus dem Gastbetrieb zugeflossenen Einnahmen nicht an den Kläger oder dessen Gattin weiter, obwohl sie zu dieser Vorgangsweise nicht berechtigt war. In zumindest einem Fall ließ die Beklagte nach der Sperrstunde Personen in das Gastlokal des Klägers und kassierte von ihnen die Konsumationen, ohne diese Einnahmen an den Kläger abzuführen. Die Beklagte ließ von ihr gebrauchtes schmutziges Geschirr einfach stehen oder gab es zum sauberen Geschirr, schmutzige Geschirrtücher und Servietten hinterließ sie einfach in den Toiletten. Seit Mai 1985 zeigte die Beklagte gegenüber der Bezirkshauptmannschaft Zell am See, Jugendamt, wiederholt eine schlechte Versorgung und auch eine Mißhandlung der im Haushalt des Klägers und dessen

Ehegattin lebenden mj. Maria S\*\*\* an. In den Anzeigen äußerte sie den Verdacht, die Gattin des Klägers gehe gegen die mj. Maria S\*\*\* tödlich vor und gebe ihr auch nicht genug zu essen. Maria S\*\*\* ist die Tochter des Klägers, nicht aber die leibliche Tochter der Annemarie W\*\*\*. Auf Grund dieser Anzeigen wurden Erhebungen von seiten des Jugendamtes durchgeführt, wobei sich sämtliche Anschuldigungen als haltlos erwiesen. Die in diesem Zusammenhang durchgeführten Tests ergaben, daß Maria S\*\*\* keine Angstreaktionen vor ihrer Stiefmutter zeigte, sondern in der ungewohnten Situation bei ihr Schutz suchte. Zu Beginn der Schulsommerferien 1987 kam es zu einer Auseinandersetzung zwischen der ebenfalls im Haushalt des Klägers lebenden Tochter der Annemarie W\*\*\*, Christine H\*\*\*, und der Beklagten, wobei die Beklagte tödlich gegen das Kind vorging; die Intensität dieser Attacke ist nicht mehr feststellbar. Als Folge dieser Auseinandersetzung verweigerte die neunjährige Christine nach dem Ende der Sommerferien die Rückkehr auf den Hof des Klägers für so lange, als die Beklagte sich dort aufhält, da sie offenbar Angst vor der Beklagten hat.

Die Beklagte hat die gegen den Kläger gerichteten Vorwürfe, wie etwa auch den des Mordversuches, derart lautstark vorgebracht, daß auch die Kinder Zeugen dieser Auseinandersetzungen wurden. Auf dem Hof des Klägers wohnen derzeit drei Kindern im Alter von 5, 9 und 10 Jahren. Durch die ständigen Auseinandersetzungen waren insbesondere auch die Kinder erheblich belastet. Auf Grund des Verhaltens der Beklagten herrscht im Hause W\*\*\* eine überaus spannungsgeladene Atmosphäre. Dem Kläger ist ein weiteres Zusammenleben mit der Beklagten nicht mehr zumutbar. In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht die Ansicht, es liege ein Unvergleichsfall vor, weil der Beklagten Naturalleistungen wegen grober Unverträglichkeit billigerweise nicht mehr gewährt werden könnten. Dem Kläger sei ein weiteres Zusammenleben mit der Beklagten nicht mehr zumutbar. Durch die ausgesprochene Räumungsverpflichtung werde der Kläger allerdings von seinen Verpflichtungen gegenüber der Beklagten keineswegs entbunden. Es sei vielmehr eine Abfindung in Geld gerechtfertigt, die die Beklagte in den Stand versetze, sich die geschuldete Leistung anderweitig zu verschaffen. Der Umstand, daß dem Kläger ein Zusammenleben mit der Beklagten nicht mehr zumutbar sei, sei als Tatsache nicht feststellungsfähig.

Die zweite Instanz wies das Klagebegehren, festzustellen, daß dem Kläger und seiner Familie ein Zusammenleben mit der Beklagten nicht mehr weiter zumutbar, und daß die Beklagte nicht mehr berechtigt sei, die Dienstbarkeit der Wohnung gemäß Übergabsvertrag auszuüben, ab (Punkt 1); es bestätigte die Entscheidung des Erstgerichtes, die Beklagte sei schuldig, die in der Klage näher bezeichneten Räume dem Kläger geräumt zu übergeben (Punkt 2), und sprach aus, daß die Revision hinsichtlich des Räumungsbegehrens für zulässig erklärt werde, nicht jedoch hinsichtlich des Feststellungsbegehrens. Ausgehend von den unbekämpft gebliebenen Feststellungen des Erstgerichtes führte das Berufungsgericht in seiner rechtlichen Beurteilung aus, bei dem eingeräumten Wohnungsrecht sowie dem Recht des Austrags handle es sich um ein Dauerschuldverhältnis. Die Aufhebung eines Dauerschuldverhältnisses durch einseitige Erklärung sei gerechtfertigt, wenn Umstände vorliegen, die jener Partei, die für das Auftreten der Mißhelligkeiten nicht allein oder überwiegend verantwortlich sei, die Fortsetzung des Rechtsverhältnisses unzumutbar sei. Eine Auflösungserklärung sei vorliegend in der Klage selbst zu erblicken. Nach den getroffenen Feststellungen sei dem Kläger ein Zusammenleben mit der Beklagten nicht mehr zumutbar. Das Räumungsbegehren sei daher berechtigt. Ob und welche vermögensrechtlichen Ansprüche sich für die Beklagte aus der Aufhebung des Vertrages ergeben können, sei nicht zu erörtern, weil ein derartiger Anspruch nicht Prozeßgegenstand sei. Außer dem bereits vom Erstgericht zurückgewiesenen (nach Ansicht des Berufungsgerichtes richtig; abgewiesenen) Feststellungsbegehren sei auch das Begehren auf Feststellung, die Beklagte sei nicht mehr berechtigt, die Dienstbarkeit der Wohnung auszuüben, verfehlt, weil durch die Stattgebung des Leistungsbegehrens all das erreicht werde, was durch das Feststellungsbegehren erreicht werden könnte, und ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Feststellung, der Vertrag sei aufgehoben, daher nicht bestehe. Die Voraussetzungen nach § 502 Abs 4 Z 1 ZPO seien nur hinsichtlich des Räumungsbegehrens gegeben, weil die Lösung der Rechtsfrage, ob die Klage die Auflösungserklärung ersetze und ob die festgestellten Unzukömmlichkeiten das Räumungsbegehren rechtfertigen, zur Wahrung der Rechtssicherheit von erheblicher Bedeutung sei. Die Beklagte bekämpft das Berufungsurteil in seinem zweiten Punkt (Räumungsbegehren) mit Revision aus dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, es im klageabweisenden Sinn abzuändern.

Der Kläger beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist im Ergebnis nicht berechtigt.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes begründen allerdings die Übergabsverträge vom 11.12.1979 und 23.1.1984, in denen der Beklagten das Wohnungsrecht und der Austrag eingeräumt wurden, kein Dauerschuldverhältnis. Der Übergabsvertrag ist vielmehr ein Vertrag eigener Art (Gschnitzer in Klang2 IV/1, 237; Krejci in Rummel, ABGB, Rz 43 zu den §§ 1284 bis 1286; JBl 1960, 391; EvBl 1972/38; SZ 51/25 ua.), dessen Aufhebung nach der Rechtsprechung nur begehrt werden kann, wenn der Übergabsvertrag eine entsprechende Vereinbarung enthält. Ist dies nicht der Fall, kann ein bäuerlicher Übergabsvertrag auch aus wichtigen Gründen nicht einseitig aufgelöst werden, wenn die Übergabe (wie hier) bereits durchgeführt wurde (EvBl 1972/38 mwN). Daß es dem Kläger im gegenständlichen Verfahren vor allem um das Wohnungsrecht der Beklagten geht, ändert daran nichts. Der Übergabsvertrag ist ein einheitliches Rechtsgeschäft. Er darf also nicht in seine verschiedenen Bestandteile aufgelöst werden (Gschnitzer aaO; Krejci aaO; 7 Ob 15/66).

Wenn es auch richtig ist, daß auch in der Klage selbst die Auflösung eines Dauerschuldverhältnisses vorgenommen werden kann (MietSlg 23.190 ua), und daß das Vorbringen in der Klage, ein Zusammenleben mit der Beklagten sei dem Kläger nicht mehr zumutbar, so daß die Beklagte das Wohnungsrecht verwirkt habe und das Räumungsbegehren gerechtfertigt sei, als Erklärung der vorzeitigen Auflösung eines Dauerschuldverhältnisses zu werten ist (vgl. MietSlg 35.222), ist dies doch für die Entscheidung des gegenständlichen Rechtsstreites unerheblich, weil ein Dauerschuldverhältnis nicht vorliegt. Der Übergabsvertrag vom 11.12.1979 und 23.1.1984 ist daher weiterhin - zur Gänze - aufrecht. Dies ändert allerdings nichts daran, daß die auf Grund eines Übergabsvertrages durch die Gewährung des lebenslänglichen unentgeltlichen Wohnrechtes für den Übergeber in dem vom Übernehmer bewohnten Haus begründete Wohngemeinschaft beide Vertragsteile verpflichtet, im persönlichen Verkehr mit dem anderen billige Rücksicht zu nehmen, da andernfall ein gedeihliches Zusammenleben nicht möglich ist. Es sind insbesondere alle Handlungen zu unterlassen, die geeignet sind, dem anderen zu schaden, den Vertragszweck zu gefährden oder das Vertrauen zu erschüttern. Wird einem Vertragsteil durch das Verhalten des anderen der Fortbestand der Wohngemeinschaft unzumutbar gemacht, ist einerseits der verletzte Übergeber, der deshalb die Auszugswohnung verläßt, berechtigt, vom Übernehmer den Geldwert des vertraglich bedungenen Wohnrechtes zu verlangen, und muß andererseits der verletzte Übernehmer zumindest so lange, als die Gefahr weiterer Verhaltenspflichtverletzungen besteht (für deren Wegfall der pflichtwidrig handelnde Übergeber behauptungs- und beweispflichtig ist), die Ausübung des Wohnrechtes durch den Übergeber nicht dulden (JBl 1982, 426).

Das von den Vorinstanzen festgestellte feindselige und ablehnende Verhalten der Beklagten gegenüber dem Kläger und dessen Familie - Beschimpfungen, und zwar auch der Gäste des Gasthauses, was für den Kläger mit schwerwiegenden wirtschaftlichen Folgen verbunden sein kann, eigenmächtige Bewirtung von Gästen, nicht abgeführte Inkassi, laut erhobene haltlose Vorwürfe des Mordversuches, unbegründete Anzeigen, tätliches Vorgehen gegen ein Kind der Frau des Klägers - macht dem Kläger den Fortbestand der Wohngemeinschaft mit der Beklagten unzumutbar. Das Räumungsbegehren erweist sich damit als berechtigt.

Aus der Räumung sich ergebende vermögensrechtliche Ansprüche der Beklagten sind, worauf bereits vom Berufungsgericht hingewiesen wurde, nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Der Revision war deshalb ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung erfolgte nach den §§ 41, 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E19543

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

ECLI:AT:OGH0002:1989:0070OB00663.89.1130.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19891130\_OGH0002\_0070OB00663\_8900000\_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)