

TE OGH 1989/11/14 20b585/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.11.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Melber und Dr. Kropfitsch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1./ Peter H*** und 2./ Anna H***, beide Pensionisten, Luftenberg 22, 4222 St.Georgen, vertreten durch Dr. Michael Metzler, Rechtsanwalt in Linz, wider die beklagte Partei Johann H***, Angestellter, St. Gotthard 58, 4112 Rottenegg, vertreten durch Dr. Peter Knirsch, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufhebung und Nichtigerklärung eines Kaufvertrags und Wiederherstellung des früheren Grundbuchstands, infolge Revision aller Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 5. April 1989, GZ 2 R 347/88-93, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Landesgerichtes Linz vom 17. Oktober 1988, GZ 2 Cg 434/87-84, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Beiden Revisionen wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei die mit S 6.789,42 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 1.131,57 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen. Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit S 20.237,58 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 3.372,93 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der 1913 geborene Kläger und die 1914 geborene Klägerin waren Eigentümer der Liegenschaft EZ 87, KG Luftenberg, einer Landwirtschaft. Der Flächenwidmungsplan weist mit Ausnahme der Waldgrundstücke alle Grundstücke als Bauland (Wohngebiet) aus. Das Eigentum der Kläger war durch das wechselseitig eingeräumte und verbücherte Recht der Gütergemeinschaft beschränkt. Nach Stillegung der Landwirtschaft beabsichtigten die Kläger Grund zu verkaufen, um ihren vier Kindern Geld zukommen zu lassen. Dazu sollten die Gründe in Bauland umgewidmet, parzelliert und verkauft werden. Der Beklagte heiratete im Jahr 1980 eine Tochter der Kläger und wohnte gemeinsam mit diesen und seiner Familie im Bauernhaus. Im Zuge der beabsichtigten Liegenschaftsverwertung gerieten die Kläger zunächst an Dr. Eduard S*** und Hermann H***, die auch unter der Firma P*** Gesellschaft mbH auftraten. Die Kläger erteilten Dr. S*** am 5. März 1981 zur Liegenschaftsverwertung eine notariell beglaubigte Generalvollmacht, mit welcher Dr. S*** bei der Volksbank St.Florian für die Kläger einen grundbücherlich sichergestellten Kredit über einen Höchstbetrag von S 5 Millionen einräumen ließ. Auf Wunsch der Bank wurden Krediturkunden und Überweisungsbelege nicht vom Generalbevollmächtigten, sondern von den Klägern persönlich unterfertigt. Von dem ausbezahlten Geld erhielten die Kläger allerdings nur S 470.000,-- für eine Dachreparatur. Als im Jahr 1983 Schwierigkeiten mit Dr. S*** und Hermann H*** auftraten, begann der Beklagte die Kläger bei der Liegenschaftsangelegenheit zu unterstützen, begleitete sie zu

Besprechungen und nahm - so schien es - ihre Interessen wahr. Auf Anraten des Beklagten ließen sich die Kläger im April 1984 von Rechtsanwalt Dr. K*** beraten. Dabei erfuhr Dr. K***, daß es eine grundsätzliche Vereinbarung gab, nach der die P*** Gesellschaft mbH auf eigene Kosten und Gefahr die Parzellierung bewirken sollte. Dafür sollte ihr exklusiv das Verkaufsrecht zukommen. Die Kläger hätten aus den Abverkäufen S 260,- je m² bekommen sollen, der darüberhinaus erzielte Preis wäre der P*** zugefallen. Tatsächlich ergab sich dann jedoch aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erzählungen ein ganz anderes Bild. Die den Klägern gehörige Liegenschaft war mit S 6 Millionen belastet, wobei S 3 Millionen auf Beträge entfielen, die an die P*** Gesellschaft mbH ausbezahlt worden sind, ohne daß man wußte, wofür. Dr. K*** schlug vor, aufs Schärfste vorzugehen. Statt einer von Hermann H*** angekündigten schriftlichen Stellungnahme erhielt Dr. K*** allerdings am 29. August 1983 eine vom Beklagten verfaßte und von den Klägern unterschriebene Vollmachtskündigung. Darin hieß es, die Kläger hätten sich mit der Firma P*** Gesellschaft mbH geeinigt und Dr. K*** möge die Angelegenheit als gegenstandslos betrachten. Kurz darauf erschienen dann die Kläger mit dem Beklagten bei Rechtsanwalt Dr. B***, der den Verkauf der Gründe an die P*** Gesellschaft mbH vorbereiten sollte. Nachdem jedoch Dr. S*** nicht wie vereinbart S 2 Millionen auf ein Treuhandkonto erlegen konnte, verlor Dr. B*** das Vertrauen in Dr. S*** und kündigte von sich aus alle Vollmachten. Obwohl die Kläger an und für sich gegenüber Dr. S*** bereits mißtrauisch waren, kam es am 16. April 1984 zur Gründung der "Liegenschaftsverwertungsgesellschaft mbH". Gesellschafter waren die Kläger mit S 185.000,- und der Beklagte mit S 130.000,- Stammeinlage. Zweck des Unternehmens war die Verwertung von Liegenschaften im allgemeinen und konkret des bäuerlichen Grundbesitzes der Kläger. Der den Gesellschaftsvertrag verfassende Notar hatte den Eindruck, daß sich die Kläger zwar beim Begreifen des Vertragsinhalts, den er ihnen näher zu bringen versuchte, schwer getan haben, jedoch letztlich begriffen, worum es ging. Dr. S*** war ebenfalls bei Unterfertigung des Notariatsakts anwesend. Er wurde zum Geschäftsführer dieser Gesellschaft berufen und mit ihm wurde auch ein schriftlicher Dienstvertrag geschlossen. Die Hintergründe dieser Gesellschaftsgründung bleiben im Dunkeln. Nennenswerte Aktivitäten hat die Gesellschaft nicht entwickelt. Sie wurde auch nicht im Handelsregister eingetragen. Am 26. Juni 1984 erteilten die Kläger dem Beklagten eine Generalvollmacht. Das Motiv dafür steht nicht fest. Mit Vertrag vom 10. Juli 1984 verkauften die Kläger dem Beklagten das Bauland um S 11,5 Millionen und zwar gegen Übernahme der Schulden von ca S 7,5 Millionen bei der Volksbank St. Florian und Barzahlung des Restbetrages in vier Raten und zwar S 500.000,- binnen vier Wochen, weitere S 500.000,- binnen zwei Monaten, eine weitere Million Schilling binnen 6 Monaten und den Rest von S 2 Millionen bis spätestens 31. Oktober 1985. Eine Verzinsung, Wertsicherung oder grundbücherliche Sicherung des Kaufpreises wurde ausdrücklich ausgeschlossen. Auf die Anfechtung wegen einer allfälligen Verletzung über die Hälfte des wahren Werts wurde ausdrücklich verzichtet. Ob der Beklagte den Kauf oder ob die Kläger den Verkauf anstrebten, ist nicht feststellbar. Die Volksbank für Haus und Grundbesitz hatte jedenfalls kein Interesse daran, daß der Beklagte Eigentümer wird. Zu Hause am Bauernhof sprach der Beklagte primär davon, daß der Abverkauf der Parzellen an Baulustige durch ihn erfolgen, die Erlöse aber auf Konten der Kläger kommen sollten. Er erwähnte Zahlungsmodalitäten und Zahlungstermine, sprach davon, von welchen Banken wohin die Beträge überwiesen werden sollten und daß auch der über den Kaufpreis hinausgehende Erlös den Klägern zukommen sollte. Der Beklagte hätte seiner Darstellung zufolge nur 3 % des bei Weiterverkäufen an die einzelnen Siedler erlösten Kaufpreises erhalten. Der Beklagte entwarf also ein "phantastisches Szenario", während über den Kaufvertrag und dessen näheren Inhalt nicht gesprochen wurde. Auch dem vereinbarten Kaufpreis schenkte man keine Beachtung, man besprach auch keine Details, insbesondere auch nicht die Unterlassung der grundbücherlichen Sicherstellung der Kaufpreisraten. Den Vertragstext kannten die Kläger allerdings. Sie stellten dazu keine Fragen; einzelne Vertragspunkte wurden auch nicht ausgehandelt. Der Text des Vertrages stammte vom Notar Dr. N*** in Rohrbach auf Grund von Informationen durch den Beklagten und Telefonaten mit einer Bank. Bei der Beurkundung der Unterschriften vor dem Vertragsverfasser wurde der Vertragsinhalt nicht mehr erörtert, außer daß der Notar vorher noch fragte, ob der Vertrag so in Ordnung gehe. Nur 14 Tage nach dem Vertragsabschluß, aber noch vor dessen Verbücherung, schloß der Beklagte auf Grund der Generalvollmacht vom 26. Juni 1984 einen Vertrag über einen einmal ausnützbaren Hypothekarkredit über S 16 Millionen, zu dessen Absicherung der Beklagte namens der Kläger am 25. Juli 1984 deren Liegenschaft EZ 87 mit dem Höchstbetrag von S 20,800.000,- verpfändete. Daß über die bevorstehende Belastung der gesamten Liegenschaft mit dieser Hypothek unter den Streitteilen gesprochen wurde bzw ob und was die Kläger vor Zustellung des Grundbuchsbeschlusses darüber wußten, ist nicht feststellbar. Dieses Pfandrecht wurde noch vor der Abschreibung der an den Beklagten verkauften Grundstücke auf der EZ 87 einverleibt, weswegen es nun nicht nur auf dem vom Beklagten gekauften Bauland haftet, sondern auch auf der den Klägern

verbliebenen Restliegenschaft. Hintergrund für den Verkauf der Grundstücke an den Beklagten war der, daß es die Beteiligten als Erleichterung ansahen, wenn die Gründe im Besitz des Beklagten sind. Die damalige Hauptgläubigerin, die Volksbank St. Florian, weil sie mit dem Beklagten besser verhandeln konnte, die Kläger, weil sie unmittelbar mit der Liegenschaftsverwertung dann weniger zu tun und ihre Ruhe hatten, und der Beklagte, weil er damit alle Fäden selbst in der Hand hatte. Die vertraglich vereinbarten Kaufpreiszahlungen leistete der Beklagte nicht. Darüber hat er mit der Klägerin später einmal gesprochen, die meinte, er brauchte so lange nicht zu zahlen, so lange so viele Schulden vorhanden seien; erst nach dem Parzellenabverkauf sollte er den Klägern das Geld geben. Eine Kaufpreisstundung durch den Kläger ist nicht feststellbar. Die Schulden der Kläger bei der Volksbank St. Florian hat der Beklagte übernommen und aus dem Kredit bei der Volksbank für Haus- und Grundbesitz bezahlt. Darüberhinaus hat der Beklagte aus diesem Kredit weitere Geldbeträge in Barem behoben bzw überwiesen erhalten, die er auch zur Miete eines Büros in Linz, zur Bezahlung eines PKWs (Audi 200 Turbo mit Autotelefon), Zahlungen an den Notar und an Behörden verwendete, von denen er aber auch lebte, der Kreditrahmen ist nun ausgeschöpft, vor allem auch durch die aufgelaufenen Zinsen. In der Liegenschaftsverwertung gab es seit dem Verkauf kaum einen Fortschritt. Das Areal wurde vermessen, die Parzellierung teilweise eingeleitet und Meßblöcke gesteckt. Die Rechnungen der Gemeinde und der Ortsplaner wurden bezahlt. Mit Anrainern wurden Gespräche über die Zufahrt zu den Gründen geführt. Das Areal wurde jedoch nicht aufgeschlossen und es wurde auch noch keine einzige Parzelle verkauft. Seit dem vorliegenden Verfahren geschieht überhaupt nichts mehr.

Auf Grund eines seit dem 1. Oktober 1984 eingeleiteten Sachwalterverfahrens wurde mit Beschluß vom 4. April 1985 für die Kläger je ein Sachwalter zur Besorgung des gesamten Vermögens mit Ausnahme der Verwaltung des Pensionseinkommens sowie des Einkommens aus der land- und fortwirtschaftlichen Nutzung des Grundvermögens bestellt. Die Klägerin ist von durchschnittlicher Intelligenz. Es besteht bei ihr keine originäre Debität, wohl aber bestehen leichte Abbauerscheinungen. Eine Hirnarterienverkalkung liegt zwar vor, hat jedoch nicht zu einer schweren geistigen Abbauerscheinung im Sinne einer Demenz geführt. Die Klägerin ist vielgesprächig und von leicht gehobener Stimmung, leidet aber nicht an einer echten Manie. Sie wirkt durchaus wendig, ist ihrem Alter entsprechend etwas egozentrisch, jedoch nicht besonders aggressiv. Die Klägerin ist leicht beeinflufbar, es mangelt ihr vielleicht auch an Durchsetzungskraft. Im allgemeinen ist sie handlungsfähig und zurechnungsfähig. Bei komplizierten Geschäften kann sie grundsätzlich erfassen, worum es geht, kann jedoch komplizierte Prozesse und Aufgaben nicht allein führen, da sie dann im Detail überfordert ist.

Beim Kläger ist insgesamt der geistige Zustand schlechter als bei seiner Ehegattin. Es entwickelte sich nämlich eine Demenz. Er hat Angstgefühle und leidet an Depressionen, weswegen er auch schon in Behandlung war; direkte Wahnideen sind jedoch nicht vorhanden. Der Kläger ist antriebsgestört, in sich gekehrt, egozentrisch, jedoch nicht besonders aggressiv. Die erwähnte beginnende senile Demenz wirkt sich nicht nur auf eine Abnahme der Kritikfähigkeit und Urteilskraft aus, sondern äußert sich vor allem in einem depressivem Syndrom mit Antriebslosigkeit, einer Starre, einer verminderten Anpassungsfähigkeit und leichteren Beeinflufbarkeit. Der Kläger kann einfache Handlungen des Alltags besorgen und auch sein Einkommen verwalten. Bei komplizierten Dingen ist er nur in der Lage, die grundsätzlichen Wünsche zu äußern, nämlich, daß er etwa die Verwertung der Grundstücke als Bauland wolle. Darüber hinaus war er aber im Frühsommer 1984 nicht mehr in der Lage, beispielsweise selber die gesamte Grundstückstransaktion in die Hand zu nehmen, die Verhandlungen mit Gemeinde und Baubehörden zu führen und für die Parzellierung und Vermarktung des Areals zu sorgen. Diesbezüglich war er sicherlich überfordert. Andererseits war er in der Lage, durchaus die Bedeutung eines Kaufvertrags und der damit zusammenhängenden Dinge zu erkennen, wie etwa beispielsweise, daß auch eine grundbücherliche Durchführung notwendig ist. Nur weitreichende Entscheidungen konnte er nicht mehr treffen. Wenn es darum ging, Überblick zu gewinnen, waren seine Fähigkeiten eingeschränkt und seine Entschlußkraft beeinflufbar. Die Grundzüge seines Wollens konnte er dokumentieren, er konnte also erkennen, daß die Gründe verkauft werden sollten und daß eine möglichst günstige Lösung zu suchen sei. Bei komplizierten Dingen war er damals im Rahmen seiner fortschreitenden Demenz überfordert, beispielsweise bei allen Fragen, die um die Gründung der Gesellschaft mbH gingen, deren Wesen ihm wohl verschlossen geblieben ist. Wohl aber hatte er wiederum die Grundzüge erkannt, beispielsweise, daß jetzt die Vermarktung der Liegenschaft über eine Firma gemacht werden sollte, an der er auch beteiligt ist. Beim Grundverkauf wufte er, was der Vertrag bedeutete, er wufte auch um die Bedeutung des Kaufpreises und selbstverständlich daß man mit parzelliertem Baugrund mehr Geld verdienen konnte als sonst. Nicht nur das Wesen eines Kaufs, sondern auch einer Hypothek wird dem Kläger damals noch vertraut gewesen sein. Aus der Vertragformulierung, daß eine Wertsicherung,

grundbücherliche Sicherstellung und Verzinsung des Kaufpreises nicht stattfinden, hat er allerdings nicht erkennen können, daß er damit in diesem Vertrag zwar seine ganzen Gründe hergibt, er aber gleichzeitig auf jegliche Sicherstellung des Kaufpreises verzichtet, weil ja der Beklagte vermögenslos war.

Die Kläger begehren in der im Lauf des Rechtsstreits vom Pflegschaftsgericht genehmigten Klage, den Kaufvertrag vom 10. Juli 1984 für nichtig zu erklären. Gleichzeitig wolle auch die vom Bezirksgericht Mauthausen zu TZ 43/85 bewilligte Abschreibung der Grundstücke vom Gutsbestand der EZ 87 und die Einverleibung des Eigentumsrechts des Beklagten auf der neuen Einlage EZ 1014 für unwirksam erklärt und gelöscht und der vor dem genannten Beschluß bestandene Grundbuchsstand wiederhergestellt werden. Hilfsweise sei der Beklagte schuldig zu erkennen, in die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Kläger je zur Hälfte an der EZ 1014 der KG Luftenberg einzuwilligen. Die Kläger brachten vor, sie seien beide, insbesondere aber der Kläger auf Grund einer organischen Demenz nicht in der Lage gewesen, die Bedeutung und Tragweite des Kaufvertrags zu erfassen. Die Geschäftsunfähigkeit von einem der Kläger bewirke wegen der Gütergemeinschaft die Ungültigkeit des gesamten Kaufvertrags. Der Beklagte habe die Kläger auch über den Vertragsinhalt in Irrtum geführt. Der Vertrag sei überdies nach § 879 ABGB sittenwidrig und nichtig, da der Kaufpreis in einem krassen Mißverhältnis zum Liegenschaftswert stehe und der Beklagte die Unerfahrenheit, Zwangslage und Gemütsbewegung der Kläger ausgebeutet habe, nicht einmal der Kaufpreis sei grundbücherlich sichergestellt worden. Die Vertragsaufhebung werde auch auf Verkürzung über die Hälfte gestützt. Das Klagebegehren werde letztlich auch auf den hiemit erklärten Rücktritt vom Vertrag gestützt, weil der Beklagte den Kaufpreis nicht bezahlt habe. Eine Nachfristsetzung sei sinnlos und unzumutbar, da der Beklagte ohnedies nicht über die nötigen Mittel verfüge.

Der Beklagte wendete ein, die Kläger, die die Verwertung der Liegenschaft zunächst mit familienfremden Personen betrieben und Rechtsanwälte beigezogen hätten, seien über die Probleme ausreichend informiert gewesen. Wegen Schwierigkeiten mit der Volksbank St. Florian sei eine Umschuldung mit der Volksbank für Haus- und Grundbesitz in Wien vorgenommen worden. Dazu habe der Beklagte am 24. Juli 1984 mit der Generalvollmacht den Kredit aufgenommen, mit welchem die Schulden bei der Volksbank St. Florian von rund S 8,5 Millionen hätten abgedeckt und mit dem Rest die Aufschließung und der Verkauf der Baugründe hätte finanziert werden sollen. Durch Einnahmen aus dem Verkauf hätte der Kredit zurückgezahlt werden sollen. Da die finanzierende Bank begehrt habe, daß die Abwicklung ausschließlich vom Beklagten und nicht von der Liegenschaftsverwertungs-Gesellschaft mbH erfolgen sollte, hätten sich die Kläger bereit erklärt, dem Beklagten die Grundstücke zu übertragen. Die Kläger seien vom Beklagten über den Inhalt des Kaufvertrags aufgeklärt worden, sie seien geschäftsfähig und sich der Tragweite des Rechtsgeschäfts bewußt gewesen. Im Innenverhältnis sei vereinbart worden, daß der Beklagte die Grundstücke bestmöglich verwerte, der gesamte Nettoerlös sollte abzüglich eines Entgelts für die Tätigkeit des Beklagten den Klägern unabhängig vom vereinbarten Kaufpreis zufließen. Der Beklagte habe die Kläger niemals in Irrtum geführt, der zwischen den Parteien vereinbarte Kaufpreis sei angemessen. Der Einwand der laesio enormis sei verjährt. Der Beklagte sei auch mit den Kaufpreiszahlungen nicht in Verzug, weil die Kläger im Hinblick darauf, daß auf den Grundstücken Investitionen zur Baureifmachung notwendig gewesen seien, die Kaufpreiszahlung bis zum Abverkauf von Baugründen gestundet hätten. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es beurteilte den oben wiedergegebenen Sachverhalt rechtlich dahin, der Kläger sei durchaus in der Lage gewesen, konkret zu erkennen, daß er seine Liegenschaften dem Beklagten verkaufe; er habe um das Wesen des Kaufvertrags und die Bedeutung des Kaufpreises und auch einer Hypothek gewußt. Einzig, daß die mangelnde grundbücherliche Sicherstellung ihn um den Barkaufpreis und damit einen wesentlichen Teil seines Vermögens bringen werden, habe er nicht durchschauen können. Nun genüge aber für die Annahme einer partiellen Geschäftsunfähigkeit nicht, daß die gesamte Tragweite eines Geschäfts nicht erfaßt werde, sondern es sei auch zu beachten, daß man von Seiten der Kläger der grundbücherlichen Sicherstellung des Kaufpreises überhaupt keine Beachtung zugewendet habe. Die Kläger hätten sich vielmehr auf den Beklagten verlassen. Ein Fehler im Vertrauen in den Anderen oder ein später enttäushtes Vertrauen in den Geschäftspartner könne jedoch nicht unter Hinweis auf eine Geisteskrankheit zur Geschäftsunfähigkeit führen, zumal nicht hervorgekommen sei, daß der Kläger krankhaft besonders vertrauensselig gewesen wäre. Das gleiche gelte für die Klägerin, deren Geisteszustand ohnedies besser gewesen sei. Die Kläger seien auch nicht in Irrtum geführt worden, sie hätten sich nicht über das abgeschlossene Geschäft, sondern im Vertrauen in den Beklagten geirrt, was jedoch nicht zur Vertragsaufhebung berechtige. Auch Sittenwidrigkeit sei zu verneinen, weil kein krasses Mißverhältnis zwischen Kaufpreis und Wert der Liegenschaft bestehe, wobei auch die Abwicklung im Familienkreis beachtet werden müsse. Auch die Unerfahrenheit der Kläger sei nicht ausgebeutet worden, denn im Grunde hätten die Kläger um die Art des Liegenschaftsverkaufs Bescheid gewußt. Selbst wenn die Kläger in einer

finanziellen Zwangslage gewesen seien, entspreche der Vertrag durchaus einer normalen realen geschäftlichen Abwicklung in einer solchen Situation, sodaß letztlich auch die Unterlassung der Kaufpreissicherung wegen des Pfandvorrangs der Hypothekargläubigerin auch durchaus einen wirtschaftlichen Sinn ergebe. Laesio enormis könne schon im Hinblick auf den wahren Wert nicht geltend gemacht werden. Auch ein Vertragsrücktritt nach § 918 ABGB sei nicht möglich, da die Kläger keine Nachfrist gesetzt hätten. Auch eine ernsthafte Erfüllungsverweigerung liege hier nicht vor, denn immerhin sei dem Beklagten von der Klägerin der Kaufpreis gestundet worden. Zwar sei der Beklagte eigentlich nicht in der Lage, den Kaufpreis zu bezahlen, vielleicht wäre es ihm aber möglich gewesen, irgendwie auch hierfür eine Finanzierung zu finden.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger teilweise Folge und änderte das Ersturteil dahin ab, daß es einschließlich des bestätigenden Teiles zu lauten hat:

"1. Es wird festgestellt, daß der zwischen den Streitparteien am 10. Juli 1984 vor dem Notar Dr. Bruno N*** geschlossene Kaufvertrag über Teile der Liegenschaft EZ 87 der KG Luftenberg nichtig ist.

2. Die vom Bezirksgericht Mauthausen mit Beschluß vom 10. Jänner 1985, TZ 43/85, bewilligte Einverleibung des Eigentumsrechtes des Beklagten Johann H***, geb. am 28. Juli 1945, im Range der Anmerkung TZ 883/84, an den Grundstücken 1743 Acker, 1744 Wiese, 1745 Acker, 1746 Garten, 1747 Acker, 1748 Acker, 1749 Acker, 1750 Acker, 1752 Wiese, 1754 Wiese, 1755 Acker, 1756 Wiese, 1758 Teich par Wiese, 1759 Acker, 1760 Acker, 1761 Acker, 1762 Wiese, 1765/1 Acker, 1765/2 Wiese, 1769 Acker, 1770/1 Garten und 1753/2 Acker und die Abschreibung dieser Grundstücke vom Gutsbestand der EZ 87 KG Luftenberg wird für unwirksam erklärt und gemeinsam mit der neu gebildeten EZ 1014 KG Luftenberg gelöscht.

3. Das Mehrbegehren, es werde der vor dem Beschluß des Bezirksgerichts Mauthausen vom 10. Jänner 1985, TZ 43/85, bestandene Grundbuchsstand wieder hergestellt sowie das Eventualbegehren, der Beklagte sei schuldig, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution einzuwilligen, daß im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 1014 des Grundbuches der KG Luftenberg, bestehend aus den Grundstücken 1743 Acker, 1744 Wiese, 1745 Acker, 1746 Garten, 1747 Acker, 1748 Acker, 1749 Acker, 1750 Acker, 1752 Wiese, 1754 Wiese, 1755 Acker, 1756 Wiese, 1758 Teich par Wiese, 1759 Acker, 1760 Acker, 1761 Acker, 1762 Wiese, 1765/1 Acker, 1765/2 Wiese, 1769 Acker, 1770/1 Wiese, 1765/1 Acker, 1765/2 Wiese, 1769 Acker, 1770/1 Garten und 1753/2 Acker das Eigentumsrecht für die Kläger Peter H***, geboren am 7. Februar 1913, und Anna H***, geboren am 18. Juni 1914, je zur Hälfte einverleibt werde, werden abgewiesen."

Das Berufungsgericht führte aus, eine Vertragsanfechtung wegen mangelnder Geschäftsunfähigkeit hänge nicht davon ab, ob und wann dem Anfechtenden für die Besorgung der angefochtenen Angelegenheit ein Sachwalter bestellt worden sei. Auch geistig behinderte Personen, die (noch) keinen Sachwalter hätten, stünden unter dem besonderen Schutz der Gesetze (§ 21 Abs 1 ABGB), was dazu führe, daß im Kollisionsfall dieses Schutzinteresse gegenläufigen anderen Interessen, insbesondere dem Verkehrsschutz, vorzugehen habe. Daraus werde nach herrschender Auffassung abgeleitet, daß ein verpflichtendes Geschäft bei Vorliegen einer Geisteskrankheit oder Geistesschwäche unwirksam sei, sofern der davon Betroffene die rechtliche Tragweite des konkreten Geschäfts nicht abzuschätzen im Stande gewesen sei. Die fehlende Einsicht in die Tragweite des Geschäfts müsse sich entweder aus der Natur des geschlossenen Vertrages oder sonstigen besonderen Umständen ergeben. Die Grenzen der Handlungsfähigkeit solcher geistig betroffener Personen seien demgemäß von Fall zu Fall zu prüfen. Unter Anwendung dieser Grundsätze auf den vorliegenden Fall müsse man zu dem Ergebnis gelangen, daß jedenfalls der Kläger auf Grund seiner durch die senile Demenz hervorgerufenen Geistesschwäche nicht mehr in der Lage gewesen sei, die Bedeutung und Tragweite des angefochtenen Geschäfts zu erfassen. Der angefochtene Kaufvertrag dürfe nicht isoliert betrachtet werden, etwa in dem Sinn, daß die Kläger den Großteil ihrer Liegenschaft an den Beklagten verkauften, um sich damit zu entschulden, einen Barerlös zu erzielen und darüberhinaus von allen Problemen mit der Liegenschaftsverwertung befreit zu sein. Ganz im Gegenteil sei dieser Kaufvertrag nur ein Teil der Gesamtbemühungen um die Verwertung der Baugründe, er müsse auch im Zusammenhang damit gesehen werden, daß die Kläger kurz zuvor eine Gesellschaft mbH gegründet hätten und vor allem auch damit, daß die Kläger noch wenige Wochen vor Abschluß des Vertrages dem Beklagten eine Generalvollmacht erteilt hätten, für deren Widerruf anläßlich des Kaufvertrages jedoch nicht gesorgt worden sei, sodaß es ja erst durch diesen Gesamtzusammenhang möglich gewesen sei, daß die Kläger ihre Liegenschaft ohne jegliche Sicherstellung verkauften und im unmittelbaren Zusammenhang damit auch noch die ihnen noch verbliebenen Grundstücke durch eine Simultanhypothek belastet worden seien. Wäre durch den Kaufvertrag etwa sichergestellt gewesen, daß die Kläger zwar ihre gesamten Baugründe verloren hätten, dafür aber wenigstens alle

Schulden abgedeckt und ihnen auch jene Barbeträge zugekommen wären, die vereinbart worden seien, könnte man vertreten, daß das Rechtsgeschäft letztlich noch dem entsprochen hätte, was sich die Kläger unter einer Liegenschaftsverwertung vorgestellt hätten. Daß jedoch mit der von den Klägern nicht mehr durchschaubaren Konstruktion - über die sie im Detail auch gar nicht aufgeklärt worden seien - trotz des Verkaufs aller ihrer wertvollen Grundstücke weiterhin das Aufschließungs- und Verwertungsrisiko letztlich ihnen geblieben sei, sei zumindest dem Kläger auf Grund seiner beginnenden senilen Demenz nicht mehr durchschaubar gewesen. Er sei daher nicht mehr fähig gewesen, die Tragweite des Kaufvertrags mit allen seinen, sich vor allem durch die fehlende erstrangige Sicherstellung des Kaufpreises ergebenden Folgerungen zu erkennen. Der Kaufvertrag müsse daher, jedenfalls was Peter H*** anlange, nichtig sein. Zuzufolge der Gütergemeinschaft und deren Einverleibung sei der Vertrag auch hinsichtlich Anna H*** ungültig. Das Begehren der Löschungsklage sei richtig auf Unwirksamklärung und Löschung der angefochtenen Eintragung erhoben und umfasse natürlich auch die Löschung der neuen Einlage. Das weitere im Urteilsantrag enthaltene Begehren, den vor dem Beschluß des Bezirksgerichts Mauthausen vom 10. Jänner 1985, TZ 43/85, bestandenen Grundbuchsstand wieder herzustellen, könne jedoch in der Löschungsklage keine Deckung finden, weil damit in Rechte Dritter, die im Vertrauen darauf, daß der Grundbuchsstand auch der materiellen Rechtslage entsprochen habe, erworben worden seien, eingegriffen werden könnte. Aus den vorliegenden Grundbuchsauszügen könne nicht ersehen werden, ob die "Wiederherstellung des Grundbuchsstandes" vor der Abschreibung inzwischen gelöschte Eintragungen und Anmerkungen berühren würde. Es könne allerdings im Zusammenhalt mit dem Grundbuchsbeschluß festgestellt werden, daß zwischen dem Datum der Grundbuchsauszüge und der Klagsanmerkung keine relevanten Eintragungen erfolgt seien, sodaß das Löschungsurteil nur in Rechte solcher Gläubiger eingreife, die auf Grund der Klagsanmerkung von diesem Rechtsstreit Kenntnis haben mußten. Das von der konkreten Vertragsbeziehung der Streitteile losgelöste und auf eine davon unabhängige Grundbuchsbereinigung gerichtete Begehren habe daher nicht zuletzt wegen seiner formellen Unbestimmtheit ("Wiederherstellung") abgewiesen werden müssen, wobei im vorliegenden Fall wahrscheinlich die erwirkte Lösung gleichsam automatisch die Wiederherstellung der Grundbuchslage im Sinne der Kläger bewirken werde. Zuzufolge der Teilabweisung sei es aus formellen Gründen notwendig, das Eventualbegehren abzuweisen. Bei der Kostenentscheidung sei zu berücksichtigen, daß die Kläger mit ihrem Begehren auf Ungültigerklärung des Kaufvertrages (Streitwert S 700.000,-) zur Gänze und mit ihrem weiteren Begehren (Streitwert S 300.000,-) mit etwa 2/3 obsiegt hätten.

Sowohl die Kläger als auch der Beklagte bekämpfen das Urteil des Berufungsgerichts mit auf den Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützten Revisionen. Der Beklagte ficht den stattgebenden Teil an und begehrt, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß das Klagebegehren zur Gänze abgewiesen werde. Hilfsweise stellt er einen Aufhebungsantrag. Die Kläger bekämpfen die Abweisung des Begehrens auf Wiederherstellung des Grundbuchsstandes und die Abweisung des Eventualbegehrens und stellen den Antrag auf Abänderung dahin, daß dem Punkt 2. der angefochtenen Entscheidung der Halbsatz "und der vor dem Beschluß des BG Mauthausen vom 10. Jänner 1985, TZ 43/85 bestandene Grundbuchsstand wiederhergestellt." angefügt werde, und daß der Punkt 3. des Urteiles ersatzlos entfalle.

Die Parteien beantragen jeweils, der Revision der Gegenseite nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Beide Revisionen sind nicht berechtigt.

Zur Revision des Beklagten:

Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführte, ist nach neuerer Lehre und nunmehr ständiger Rechtsprechung ein Geschäft bei Vorliegen einer Geisteskrankheit oder Geistesschwäche unwirksam, sofern der Betroffene die rechtliche Tragweite des konkreten Geschäfts nicht abzuschätzen im Stande war. Die fehlende Einsicht in die Tragweite des Geschäfts muß entweder in der Natur des geschlossenen Vertrags oder sonstigen besonderen Umständen gelegen sein (Aicher in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 21; Rummel in Rummel, ABGB, Rz 3 zu § 865; Apathy in Schwimann, ABGB, Rz 2 zu § 865; Koziol-Welser⁸ I 52; JBl 177, 537; SZ 55/166; NZ 1987, 14; NZ 1989, 38 uva). Auch wenn der geistig Beeinträchtigte nicht selbst die erforderliche Übersicht hatte und nicht dafür sorgen konnte, die nötigen Absicherungen zu treffen, muß das Geschäft nicht unwirksam sein, wenn der Betroffene in der Lage war, Wünsche und Vorstellungen zu erwägen und zu formulieren und zu beurteilen, daß er einem Notar vertrauen könne (JBl 1977, 537).

Im vorliegenden Fall hatte der Kläger die Absicht, die Liegenschaften durch Parzellierung und Abverkauf von

Baugründen zu verwerten. Daß er nicht in der Lage war, dies zu begreifen, kann auf Grund der Feststellungen nicht angenommen werden. Es ist auch davon auszugehen, daß er das Wesen eines Kaufvertrags noch durchaus erfassen konnte. Beim Kaufvertrag ging es allerdings nicht darum, dem Kläger gegen Veräußerung der Liegenschaften einen deren Wert entsprechenden Geldbetrag tatsächlich zukommen zu lassen - der Kläger mag noch in der Lage gewesen sein, ein derartiges Geschäft zu begreifen -, sondern der Kaufvertrag wurde deshalb geschlossen, um die Absicht, die Liegenschaften durch Parzellierung und Abverkauf von Baugründen zu verwerten, zu verwirklichen. Auf Grund der Feststellungen muß davon ausgegangen werden, daß der Kläger nicht mehr die Fähigkeit hatte, zu beurteilen, ob für die Erreichung des von ihm angestrebten Zwecks der Verwertung der Liegenschaft durch Schaffung von Baugründen eine Veräußerung an den Beklagten notwendig oder zumindest zweckmäßig war. Insbesondere war der Kläger nicht in der Lage, beurteilen zu können, daß er mit der - für die Verwirklichung seiner Absicht jedenfalls nicht unbedingt notwendigen - Veräußerung ohne Sicherstellung des Kaufpreises das unnötige Risiko einging, die Liegenschaft zu verlieren, ohne dafür eine Gegenleistung zu erhalten. Das Unvermögen, ein bei einem Geschäft übernommenes Risiko abzuschätzen, hat der Oberste Gerichtshof in NZ 1989, 38 als Grund für die Unwirksamkeit eines Vertrages anerkannt. Die Unfähigkeit, die nötigen Absicherungen zu treffen, wurde in JBl 1977, 537 als beachtlich angesehen. Daß ein Notar beigezogen wurde, ist hier deshalb ohne Bedeutung, weil der Notar den Vertragstext auf Grund der Informationen des Beklagten verfaßt hatte und den Inhalt des Vertrages mit den Klägern nicht erörterte. "Beraten" wurden die Kläger lediglich von ihrem Vertragspartner, dem Beklagten.

Der Kläger war somit auf Grund seiner geistigen Erkrankung nicht in der Lage, die Tragweite des konkreten Geschäfts zu beurteilen, weshalb der zwischen ihm und dem Beklagten geschlossene Vertrag unwirksam ist. Der Revisionswerber vermag dagegen nichts

vorzubringen. Entgegen den Revisionsausführungen ist es nicht richtig, daß erst auf Grund eines nachträglich eingetretenen Umstands, nämlich der Leistungsstörung (Nichtbezahlung des Kaufpreises), die Unwirksamkeit des Vertrags angenommen wurde, der Vertrag war, da der Kläger die Tragweite nicht abschätzen konnte, von vornherein unwirksam. Es mag sein, daß die Kläger bzw ihr Sachwalter die Wirksamkeit des Vertrages nicht bestritten hätten, wenn sie die ihnen zugesicherte Gegenleistung erhalten hätten, doch vermag dies an der Unwirksamkeit des Kaufvertrags nichts zu ändern. Auf die Revisionsausführungen über die mangelnde Prozeßfähigkeit der Kläger braucht nicht eingegangen zu werden, weil die Klagsführung ohnedies vom Pflegschaftsgericht genehmigt wurde. Verfehlt sind auch die Revisionsausführungen, die Klage sei unschlüssig, weil sie auch auf einen Irrtum gestützt sei, bei einem Geschäftsunfähigen aber ein Irrtum begrifflich auszuschließen sei. Da die verbücherte Gütergemeinschaft gemäß § 1236 ABGB einen Ehegatten hindert, über seinen Anteil allein zu verfügen (Petrasch in Rummel, ABGB, Rz 2 zu § 1234 und Rz 1 zu § 1236), ist der Vertrag auch hinsichtlich der Klägerin unabhängig davon unwirksam, ob diese die Tragweite des Geschäfts abschätzen konnte oder nicht. Der Revision des Beklagten war daher ein Erfolg zu versagen.

Zur Revision der Kläger:

Es entspricht ständiger Rechtsprechung, daß das Klagebegehren bei der Löschungsklage auf Unwirksamklärung und Löschung der bekämpften bücherlichen Eintragung zu richten ist (SZ 41/151; SZ 48/111; NZ 1980, 156; NZ 1988, 113 uva). Dem entspricht auch der vom Berufungsgericht gefaßte Urteilsspruch. Der Hinweis der Kläger auf § 61 Abs 1 GBG ist nicht zielführend. Die dort erwähnte Wiederherstellung des vorherigen bücherlichen Standes besteht in der Löschung der bekämpften Eintragung. Ein (unbestimmter) Beisatz auf Wiederherstellung des vorigen Grundbuchsstandes hat nicht zu erfolgen. Daher hat der Oberste Gerichtshof in den Fällen, in welchen er den Urteilsspruch selbst formulierte, einen derartigen Zusatz auch nicht beigelegt (vgl etwa SZ 41/151; JBl 1982, 546; SZ 48/111 ua).

Da das Berufungsgericht dem Hauptbegehren der Kläger nicht voll entsprochen hat, hat es zutreffend über das Eventualbegehren entschieden. Die Kläger vertreten in ihrer Revision selbst nicht den Standpunkt, dem Eventualbegehren wäre stattzugeben gewesen, sie sind lediglich der Ansicht, dem Hauptbegehren wäre zur Gänze stattzugeben gewesen, sodaß ein Ausspruch über das Eventualbegehren zu entfallen hätte. Dies ist aber - wie bereits ausgeführt - nicht der Fall. Aus diesen Gründen war auch der Revision der Kläger ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 40, 41 und 50 ZPO. Dabei war zu berücksichtigen, daß beide Revisionen keinen Erfolg hatten, sodaß die Parteien die Kosten dieser Schriftsätze selbst zu tragen haben. Die Abwehr der Revision der Gegenseite war jeweils erfolgreich, sodaß die Parteien Anspruch auf Ersatz der Kosten ihrer

Revisionsbeantwortungen haben, wobei die Kostenbemessungsgrundlage für die Revisionsbeantwortung der Kläger S 900.000,-- und für jene des Beklagten S 100.000,-- beträgt.

Anmerkung

E19035

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0020OB00585.89.1114.000

Dokumentnummer

JJT_19891114_OGH0002_0020OB00585_8900000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at