jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1987/1/22 8Ob604/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.01.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Stix als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Kropfitsch und Dr. Zehetner als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Verlassenschaft nach der am 4. Oktober 1985 verstorbenen Maria E***, Liegenschaftsbesitzerin, Simmeringer Hauptstraße 257, 1110 Wien, vertreten durch den Verlassenschaftskurator Dr. Otto Schuhmeister, Rechtsanwalt, Bruck-Hainburgerstraße 7, 2320 Schwechat, wider die beklagte Partei Franz M***, Angestellter, Klostergasse 18, 2340 Mödling, vertreten durch Dr. Walter Strigl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Herausgabe einer Liegenschaft (Streitwert S 406.000,--), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 3. April 1986, GZ 15 R 310/85-39, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 10. September 1985, GZ 39 f Cg 230/83-35, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird aufgehoben und dem Berufungsgericht die neuerliche Entscheidung über die Berufung der beklagten Partei aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind als weitere Kosten des Berufungsverfahrens zu behandeln.

Text

Begründung:

Die am 4.10.1985 verstorbene Maria E*** (im folgenden als Klägerin bezeichnet) stellte im vorliegenden Rechtsstreit das Begehren, den Beklagten schuldig zu erkennen, die Liegenschaft EZ 386 KG Kaiserebersdorf lastenfrei an sie zurückzuübertragen und in die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Klägerin ob dieser Liegenschaft einzuwilligen. Die Klägerin stützte dieses Begehren im wesentlichen darauf, daß sie mit Kaufvertrag vom 30.6.1980 die Liegenschaften EZ 972, 973, 975 und 386 KG Kaiserebersdorf dem Beklagten verkauft habe. Der Wert dieser Liegenschaften mit dem Gesamtausmaß von 7720 m 2 habe ca. S 7,000.000,-- betragen. Als Entgelt für die Übertragung des Eigentums an diesen Liegenschaften an den Beklagten sei eine Leibrente von monatlich S 3.500,-- vereinbart worden, wobei ein Betrag von S 406.000,-- prompt bezahlt worden sei und die vereinbarte Leibrente nach Erschöpfung dieses Betrages weiter zu bezahlen gewesen wäre. Die Klägerin sei sich über den Inhalt dieses Kaufvertrages vollkommen im Unklaren gewesen. Im Hinblick darauf, daß sie bei Vertragsabschluß 68 Jahre alt gewesen sei, sei schon von Anfang an fraglich gewesen, ob sie den Zeitpunkt, ab dem tatsächlich eine Leibrente an sie bezahlt werden sollte, erleben würde. Unmittelbar nach Verbücherung des Kaufvertrages habe der Beklagte ob der Liegenschaft EZ 386 KG Kaiserebersdorf dem K*** DER Z*** UND K*** W*** eine Höchstbetragshypothek über S 1,950.000,-

- eingeräumt. Die Liegenschaften EZ 972, 973 und 975 KG Kaiserebersdorf habe der Beklagte nach Klagseinbringung um einen Betrag von S 800.000,-- an Berta B*** verkauft, die nunmehr Eigentümerin dieser Liegenschaften sei. Der von der Klägerin mit dem Beklagten geschlossene Vertrag werde wegen Verkürzung über die Hälfte, wegen Irrtums bzw. arglistiger Irreführung durch den Beklagten und "aus jedem der Rechtsordnung entsprechenden Rechtsgrund" angefochten.

Der Beklagte wendete im wesentlichen ein, daß die ihm von der Klägerin verkauften Liegenschaften nicht den von ihr behaupteten Wert gehabt hätten. Die Klägerin sei zur Zeit des Vertragsabschlusses 67 1/2 Jahre alt gewesen; demgemäß habe ihre statistische Lebenserwartung rund 13 Jahre betragen. Berücksichtige man den durch die Vorauszahlung für einen Zeitraum von 10 Jahren von der Klägerin lukrierten Zinsengewinn in der Höhe von zumindest 50 % der geleisteten Vorauszahlung und den kapitalisierten Leibrentenbetrag für die Restdauer der statistischen Lebenserwartung der Klägerin, ergebe dies einen Gesamtbetrag von rund S 800.000,--. Mehr seien die von der Klägerin dem Beklagten verkauften Liegenschaften zur Zeit des Vertragsabschlusses nicht wert gewesen. Im übrigen sei bei dem vorliegenden Leibrentenvertrag als Glücksvertrag die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte ausgeschlossen. Die Klägerin habe sich bei Vertragsabschluß nicht im Irrtum über wesentliche Umstände befunden und sei durch den Beklagten auch nicht in Irrtum geführt worden.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt.

Es stellte im wesentlichen folgenden Sachverhalt fest:

Die Klägerin war Eigentümerin mehrerer Liegenschaften der KG Kaiserebersdorf, darunter auch der klagsgegenständlichen Liegenschaft. Mit Kaufvertrag vom 30.6.1981 verkaufte sie vier Liegenschaften an den Beklagten. Als Kaufpreis wurde eine Leibrente von S 3.500,-- monatlich vereinbart, wobei eine Sofortzahlung von S 406.000,-- erfolgte und nach Erschöpfung dieses Betrages eine Weiterzahlung von S 3.500,-- (monatlich) erfolgen sollte. Im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Kaufvertrages war die Klägerin nahezu 68 Jahre alt. Sie war noch voll handlungsfähig und räumte dem Beklagten zuerst eine Option bezüglich des Ankaufes der Liegenschaft ein, die der Beklagte zum genannten Kaufpreis auch annahm. Der wahre Wert betrug für die Liegenschaft EZ 386 KG Kaiserebersdorf S 3,200.000,--, für die drei inzwischen vom Beklagten um S 800.000,-- weiterveräußerten Liegenschaften S 790.000,--. Die Klägerin kannte diesen wahren Wert nicht. Dem Beklagten war der wahre Wert bekannt und er hat auch die Liegenschaften EZ 972, 973

und 975 KG Kaiserebersdorf unmittelbar nach dem Ankauf um S 800.000,-- weiterverkauft und die Liegenschaft EZ 386 KG Kaiserebersdorf mit nahezu 2 Millionen Schilling Höchstbetragshypothek belastet. Den festgestellten Wert hatten die Liegenschaften spätestens ab 26.6.1980, das ist jener Tag, an dem die Umwidmung in Bauland erfolgte.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt im wesentlichen dahin, daß der Leistung der Klägerin im Wert von S 4,000.000,-- eine Gegenleistung des Beklagten im Wert von maximal S 800.000,-- gegenüberstehe. Habe bei zweiseitig verbindlichen Geschäften ein Teil nicht einmal die Hälfte dessen, was er dem anderen gegeben habe, von diesem an gemeinem Wert erhalten, räume das Gesetz gemäß § 934 ABGB dem verletzten Teil das Recht ein, die Aufhebung und die Herstellung in den vorigen Stand zu fordern. Dem anderen Teil stehe aber bevor, das Geschäft dadurch aufrecht zu erhalten, daß er den Abgang bis zum gemeinen Wert zu ersetzen bereit sei. Die Leistung des Beklagten erreiche nicht einmal die Hälfte der Gegenleistung der Klägerin. Ein Angebot auf Nachtrag des Fehlenden sei vom Beklagten nicht einmal gestellt worden. Der Kaufvertrag sei daher aufzuheben und die lastenfreie Rückübertragung anzuordnen. Der gegen diese Entscheidung gerichteten Berufung des Beklagten gab das Berufungsgericht mit dem angefochtenen Urteil keine Folge. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000,-- übersteigt.

Das Berufungsgericht führte im wesentlichen aus, der Vorwurf des Beklagten, das Erstgericht habe Feststellungen über die Kenntnis der Verkäuferin und des Käufers vom wahren Wert der Liegenschaften getroffen, ohne letzteren zu dieser Frage zu vernehmen, treffe zwar zu, doch sei das Verfahren dennoch nicht mangelhaft geblieben, weil die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte gemäß § 934 ABGB zulässig sei, die allein auf die objektiven Wertrelationen abstelle. Da das Mißverhältnis des Wertes nach dem Zeitpunkt des geschlossenen Geschäftes bestimmt werde, habe das Erstgericht zu Recht von einer Befragung des Sachverständigen C*** über den Wert der Liegenschaften vor der (vor

dem Kaufzeitpunkt liegenden) Umwidmung Abstand genommen. Die Feststellungen über die Kenntnis der Parteien des Kaufvertrages vom Wert der Liegenschaften im Kaufzeitpunkt könnten somit, da das Verfahren in diesem Punkt mangelhaft geblieben sei, nicht übernommen werden, doch sei die Rechtssache dennoch bereits spruchreif.

Gemäß § 1269 ABGB gehöre der Leibrentenvertrag zu den Glücksverträgen, bei welchen gemäß§ 1268 ABGB das Rechtsmittel wegen Verkürzung über die Hälfte des Wertes nicht stattfinde. Auszugehen sei davon, daß ein Kaufpreis für eine Liegenschaft auch in Form einer Leibrente entrichtet werden könne, was zwar an der Qualifikation als Kaufvertrag nichts ändere, aber gleichzeitig zur Unterstellung unter die Vorschriften über die Glücksverträge führe. Die Eigenschaft des vorliegenden Kaufvertrages als (entgeltlicher) Glücksvertrag führe somit dazu, daß § 934 ABGB insofern nicht angewendet werden dürfe, als eine Ex-post-Betrachtung nicht anzustellen sei, daß also ein besonders günstiger oder ungünstiger Kaufpreis infolge des besonders frühen oder besonders späten Ablebens der Verkäuferin außer Betracht zu bleiben habe. Es gebe jedoch entgeltliche Glücksverträge, bei denen ex ante nach Wahrscheinlichkeitsregeln das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung bestimmt werden könne. Das Wesen eines aleatorischen synallagmatischen Vertrages bestehe darin, daß von vornherein nicht gesagt werden könne, ob sich im Endergebnis der Vertrag, für sich allein betrachtet, für den einen oder für den anderen Teil als vorteilhaft auswirken werde. Die Tatsache, daß ein Vertrag als Glücksvertrag im Sinne des ABGB anzusehen sei, bedeute aber noch keineswegs, daß die beiderseitigen Leistungen nicht geschätzt werden könnten. Die Entwicklung des Versicherungswesens seit der Erlassung des ABGB habe dazu geführt, daß der Wert von Versicherungsleistungen, insbesondere in der Lebensversicherung, mit Hilfe von Sterbetafeln gemäß den Grundsätzen der Wahrscheinlichkeitsrechnung viel genauer berechnet werden könne als der Wert der meisten marktgängigen Waren. Dasselbe gelte vom Wert einer Leibrente, die als Gegenwert einer anderen Leistung übernommen werde. Wer eine Leibrente verkaufe, übernehme zwar ein gewisses Wagnis; der Wert, den er übertrage, sei aber versicherungstechnisch berechenbar. Im Einklang mit diesen Erwägungen seien in der Rechtsprechung Glücksverträge wegen auffallenden Mißverhältnisses zwischen den beiderseitigen Leistungen - bei Ex-ante-Betrachtung - für wucherisch erklärt worden. Da somit gerade bei Leibrenten eine versicherungstechnische Wertermittlung ex ante möglich und im redlichen Verkehr auch gängig sei und auch das Bewertungsgesetz darauf Bezug nehme, sei es nur konsequent, bei Leibrentenverträgen den Rechtsbehelf der Verkürzung über die Hälfte zuzulassen, wenn sich ein solches Mißverhältnis bei Betrachtung ex ante (und nicht nur ex post) ergebe.

Daß unter Anwendung dieser Grundsätze im vorliegenden Fall laesio enormis zu Lasten der Verkäuferin vorliege, könne nicht bezweifelt werden. Es genüge, in Ergänzung der Feststellungen des Erstgerichtes darauf zu verweisen, daß bei einem Lebensalter der berechtigten Person von 65 bis 70 Jahren der siebenfache, bei einem Alter von 70 bis 75 Jahren der fünffache und bei einem Alter von 75 bis 80 Jahren der dreifache Jahreswert als Kapitalwert angenommen werde. Damit betrage der Kaufschilling jedenfalls einen Bruchteil des gemeinen Wertes. Es bedürfe daher keiner näheren Prüfung der Frage, ob im vorliegenden Fall im Hinblick auf die Kapitalvorauszahlung nicht ein gemischter Vertrag vorliege, der nur zum Teil als Glücksvertrag zu werten sei und ob die Vorschriften über Umgehungsgeschäfte anzuwenden seien, wobei § 934 ABGB als umgangene Norm zu prüfen wäre. Da der Beklagte nicht von seiner facultas alternativa Gebrauch gemacht habe, sei auch eine nähere Eingrenzung des gemeinen Wertes bei Verkauf der Liegenschaften gegen Leibrente nicht erforderlich.

Gegen diese Entscheidung des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision des Beklagten. Er bekämpft sie aus den Revisionsgründen der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens abzuändern; hilfsweise stellt er einen Aufhebungsantrag.

Die Klägerin hat eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag erstattet, der Revision des Beklagten keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist berechtigt.

Der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, daß der zwischen der Klägerin und dem Beklagten geschlossene Vertrag wegen Verkürzung über die Hälfte im Sinne des § 934 ABGB aufzuheben sei, kann nicht beigetreten werden.

Jeder Vertrag, mit dem eine Leibrente zugesichert wird, ist ein Leibrentenvertrag im Sinne des§ 1284 ABGB (SZ 25/328; EvBl 1964/2; SZ 45/112 ua.). Gemäß § 1269 ABGB zählen Leibrentenverträge zu den im§ 1267 ABGB definierten

Glücksverträgen. § 1268 ABGB ordnet an, daß bei Glücksverträgen das Rechtsmittel wegen Verkürzung über die Hälfte des Wertes nicht stattfindet.

Im vorliegenden Fall haben die Streitteile vereinbart, daß der Beklagte der Klägerin als Entgelt für die von ihm gekauften Grundstücke beginnend mit 1.7.1981 eine monatliche lebenslängliche Leibrente von S 3.500,--, mindestens aber S 406.000,--, zu bezahlen hat. Der Beklagte verpflichtete sich, spätestens am 1.9.1981 an die Klägerin einen Betrag von S 399.000,-- zu bezahlen, mit dem die für den Zeitraum vom 1.9.1981 bis einschließlich Februar 1991 fälligen Leibrentenzahlungen abgegolten sein sollten; für den Fall des Todes der Klägerin vor dem 1.2.1991 verzichtete der Beklagte auf die Rückforderung der von ihm bis zu diesem Zeitpunkt vorausbezahlten Leibrente (Beilage 3).

Dieser Vertrag ist trotz der vereinbarten Vorauszahlung der bis Februar 1991 fällig werdenden Rentenbeträge und des Verzichtes des Beklagten auf die Rückforderung dieser Vorauszahlung im Falle des früheren Todes der Klägerin als Leibrentenvertrag und damit als Glücksvertrag im Sinne es § 1267 ABGB zu qualifizieren. Denn charakteristisch für das Wesen eines derartigen Glücksvertrages ist die Unsicherheit, zu wessen Vorteil sich ein bestimmter Vertrag, für sich allein betrachtet, für den einen oder den anderen Vertragsteil auswirken wird (vgl. SZ 27/222; MietSlg. 17.235; SZ 50/144 ua.). Diese Unsicherheit war im vorliegenden Fall nach der zwischen den Streitteilen getroffenen Vereinbarung durchaus gegeben. Gewiß war der Beklagte verpflichtet, der Klägerin mindestens den Betrag von S 406.000,-- zu bezahlen, von dem er auch dann, wenn die Klägerin vor dem 1.2.1991 verstarb, nichts zurückverlangen konnte. Für beide Streitteile war aber in keiner Weise vorhersehbar, welche Zahlungen der Beklagte insgesamt zu erbringen hatte, wenn die Klägerin dieses Datum überlebte, weil dann der Beklagte verpflichtet war, der Klägerin bis an ihr Lebensende die vereinbarte monatliche Leibrente weiter zu bezahlen. Daß diese Möglichkeit nicht in Betracht gekommen wäre, kann nicht gesagt werden, weil die Klägerin im Jahr 1991 erst im 78. Lebensjahr gestanden wäre und bei Vertragsabschluß keinesfalls ausgeschlossen werden konnte, daß sie ein wesentlich höheres Lebensalter erreicht hätte.

Ist der Vertrag der Streitteile aber als Leibrentenvertrag und damit als Glücksvertrag im Sinne des§ 1267 ABGB zu qualifizieren, dann kommt nach der ausdrücklichen Gesetzesvorschrift des § 1268 ABGB seine Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des Wertes nicht in Betracht.

Daß derartige Verträge als wucherisch oder sittenwidrig angefochten werden können (SZ 24/306 ua.), was eine durchschnittliche Bewertung der unbestimmten Leistung unter Heranziehung von Wahrscheinlichkeitsregeln voraussetzt, ändert nichts daran, daß sie als Glücksverträge zu qualifizieren sind, weil sie Leistungen eines Vertragsteiles zum Gegenstand haben, deren Ausmaß von der Lebensdauer des anderen abhängt. Sie können daher nicht wegen Verletzung über die Hälfte des Wertes angefochten werden (SZ 24/306; EvBl 1961/20 ua.).

Da das Berufungsgericht, ausgehend von seiner vom Obersten Gerichtshof nicht gebilligten rechtlichen Beurteilung, über die in der Berufung des Beklagten ausgeführte Mängel- und Tatsachenrüge nicht erschöpfend abgesprochen hat, war sein Urteil in Stattgebung der Revision des Beklagten aufzuheben und ihm die neuerliche Entscheidung über die Berufung des Beklagten aufzutragen. Der Vorbehalt der Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf § 52 ZPO.

Anmerkung

E10067

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0080OB00604.86.0122.000

Dokumentnummer

JJT_19870122_OGH0002_0080OB00604_8600000_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