

# TE OGH 1984/4/12 8Ob527/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.04.1984

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Stix als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Krahlik, Dr. Vogel, Dr. Kropfitsch und Dr. Zehetner als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien Johann und Theresia K\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Werner Waitz, Rechtsanwalt in Peuerbach, wider die beklagten Parteien Ludwig und Maria K\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Klaus Dieter Strobach, Rechtsanwalt in Grieskirchen, wegen Räumung, infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Kreisgerichts Wels als Berufungsgericht vom 17. Oktober 1983, GZ R 455/83-16, womit infolge Berufungen der klagenden und der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Peuerbach vom 21. März 1983, GZ C 207/82-9, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Ein Kostenzuspruch findet im Revisionsverfahren nicht statt.

## Text

Begründung:

Die Kläger sind Eigentümer der Liegenschaft P\*\*\*\*\*. Mit der vorliegenden Klage forderten sie, dass der Erstbeklagte sämtliche Räume des Parterres und zwei Räume im ersten Stock und die beiden Beklagten sämtliche Räume im 2. Stock des Hauses in P\*\*\*\*\*, räumen. Zur Begründung brachten sie vor, die Einräumung des unentgeltlichen Benützungsrechts und unentgeltlichen Wohnungsrechts sei befristet und zwar bis zur Übergabe der Liegenschaft. Der Erstbeklagte habe nun im Rechtsstreit C 169/82 vor dem Erstgericht erklärt, dass für ihn eine Übernahme der Liegenschaft nicht mehr in Frage komme. Durch diese Erklärung könnten die Kläger die Liegenschaft nicht mehr übergeben und es seien somit die Voraussetzungen zur Gewährung des genannten Wohnungs- und Benützungsrechts weggefallen. Außerdem habe der Erstbeklagte den Erstkläger mehrmals tätlich angegriffen und damit die Übergabe der Liegenschaft selbst verwirkt. Die Beklagten hätten weiters die von den Klägern angebotenen akzeptablen Übergabsbedingungen nicht angenommen. Die Kläger erwarteten, von den Beklagten im Krankheitsfall gepflegt und betreut zu werden. Der Erstkläger sei schwer herzleidend und derzeit pflegebedürftig. Wie lange er von der Zweitklägerin gepflegt werden könne, sei ungewiss. Da eine Pflegeleistung nicht von den Beklagten zu erwarten sei, müssten die Kläger eine Pflegeperson anstellen, für die die Wohnung im zweiten Stock gebraucht werde.

Die Beklagten bestritten, beantragten Abweisung der Klage und wendeten ein, dass ein Endpunkt für das unentgeltliche Benützungs- und Wohnungsrecht der Beklagten vertraglich nicht vereinbart worden sei. Die im

Notariatsakt angeführte „seinerzeitige Übergabe“ stelle keine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Befristung dar. Der Erstbeklagte habe nur bekundet, dass derzeit wegen der Haltung des Erstklägers eine Übernahme der Liegenschaft nicht in Frage komme. Es könnte sich jedoch das Einvernehmen zwischen den Beteiligten wieder bessern. Der Erstbeklagte sei schon früher zur Übernahme der Liegenschaft bereit gewesen. Er habe auch die Bedingungen seines Vaters akzeptiert, als dieser wiederum von einer Übergabe nichts wissen wollte. Die für die Übergabe der Liegenschaft vorgesehene positive wirtschaftliche Entwicklung sei noch nicht eingetreten. Der Erstkläger habe vernünftige Vorschläge zur Übergabe der Liegenschaft abgelehnt und selbst unannehmbare Forderungen gestellt.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren hinsichtlich des Erstbeklagten statt, wies es aber hinsichtlich der Zweitbeklagten ab, wobei es im Wesentlichen folgende Feststellungen traf:

Der Erstbeklagte ist der Sohn der Kläger und lernte bei seinem Vater das Wagnergewerbe, das in sämtlichen Räumen des Parterres und in zwei Räumen des ersten Stocks dieses Hauses ausgeübt wird. Er wohnt, von wenigen Unterbrechungen abgesehen auch auf dieser Liegenschaft und bewohnt seit seiner Eheschließung am 10. 1. 1970 mit seiner Familie sämtliche Räume im zweiten Stock. Er und seine Ehegattin arbeiteten zunächst in der Wagnerei des Erstklägers mit, erhielten keinen fixen Lohn, mussten aber für das Wohnen kein Entgelt zahlen. Am 22. 12. 1972 schlossen der Erstkläger und der Erstbeklagte unter Beitritt der Zweitklägerin einen Vertrag, mit dem der Erstkläger Johann K\*\*\*\*\* seinem Sohn Ludwig (dem Erstbeklagten) die schon bisher beim Haus P\*\*\*\*\*, geführte Wagnerei samt allen Aktiven und Passiven, insbesondere mit allen vorhandenen Maschinen, Werkzeugen, Vorräten, Fertig- und Halbfertigwaren übergab und sich dieser verpflichtete, den Übernehmer, seinen Vater, hinsichtlich der Passiven vollkommen schad- und klaglos zu halten. Der Erstkläger erklärte, die auf seinen Namen lautende Gewerbeberechtigung bei der Bezirkshauptmannschaft Grieskirchen zu Gunsten des Erstbeklagten zurückzulegen. Die Kläger als gemeinsame Eigentümer räumten weiters dem Erstbeklagten bis zur seinerzeitigen Übergabe dieser Liegenschaft an ihn das unentgeltliche Benützungsrecht der bisher für die Wagnerei verwendeten Räumlichkeiten sowie das unentgeltliche Wohnungsrecht an der von ihm und seiner Familie benützten Wohnung in diesem Haus ein. Mit Rücksicht auf den hohen Schuldenstand des Gewerbebetriebs wurde für den Erstkläger keinerlei Leibrente vereinbart. Es wurde jedoch erklärt, innerhalb von zwei Jahren nach der wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebs über eine eventuelle Leibrente an die Kläger neu zu verhandeln und eine entsprechende Vereinbarung zu treffen. Bei dieser Gelegenheit sollte auch betreffs Übergabe der Liegenschaft eine Vereinbarung getroffen werden.

Im Zeitpunkt der Übergabe des Betriebs bestanden Passiven zwischen 200.000 S und 400.000 S, welche Verbindlichkeiten sich im Hinblick auf Größe und Umfang des Betriebs im Rahmen halten. Spätestens nach dem 22. 12. 1972 begannen die Parteien zu streiten. Es kam zu Anzeigen bei der Verwaltungsbehörde und zur Einbringung von Klagen. So verlangte der Erstkläger, dass die Bezirkshauptmannschaft die Spritz- und Schweissarbeiten untersage. Als er von der Straße aus den Erstbeklagten bei Schweissarbeiten in der Werkstätte sah, fotografierte er ihn. Daraufhin lief der Erstbeklagte wütend zur Werkstättentür und schloss diese. Anlässlich einer gewerbebehördlichen Überprüfung des Wagnereibetriebs im Jahr 1976 zeigte sich der Erstbeklagte darüber ungehalten. Er ließ durchblicken, dass er nicht beabsichtige, die erforderliche Änderungen im Betrieb vorzunehmen, da er nicht Eigentümer des Hauses sei und das Haus vermutlich nicht erhalten werde. Während des Lokalaugenscheins entstand zwischen dem Erstkläger und dem Erstbeklagten ein Streit. Seit 1970 benutzen die Parteien gemeinsam das im ersten Stock gelegene Bad. Wegen der Benützung gibt es Differenzen. 1976 brachte der Erstbeklagte gegen den Erstkläger eine Besitzstörungsklage ein, die mit einem Säumnisendbeschluss endete. 1976 soll der Erstbeklagte die Tür zur Wagnerei mit neuen Schlössern versehen und dem Erstkläger den Zutritt verwehrt haben. Dieses Verfahren ruht seit 23. 6. 1973. Weil der Erstkläger 1982 das Badezimmer versperrte und seinem Sohn den Zutritt verwehrte, brachte der Letztere eine Besitzstörungsklage ein, die mit der Verurteilung seines Vaters endete. Josef A\*\*\*\*\*, der Geschäftsführer der Raiffeisenkasse P\*\*\*\*\*, der Hausbank der Parteien, versuchte des öfteren die Übergabe der Liegenschaft zu erreichen. Zu einer Einigung kam es jedoch nie. Immer wieder gab es Meinungsschwierigkeiten, insbesondere wegen des Übergabspreises. Die hiebei meistens vom Erstkläger gemachten Angebote waren einfach zu hoch. Die Zahlung eines solchen Übergabspreises hätte eine große Belastung des Betriebs bedeutet. Das Verhältnis zwischen den Parteien hat sich in letzter Zeit noch zusehends verschlechtert. Sie finden keine Möglichkeit mehr, miteinander zu reden. Seit der „Übergabe“ zahlte der Erstbeklagte die ihm vorgeschriebenen Kosten für Wasser, Kanal, Rauchfangkehrer und Müllabfuhr, die Grundsteuern und die Kosten des Stroms für das ganze Haus. Sonst leistete er keinerlei Entgelt für die

Benützung der Räumlichkeiten. Mit Klage vom 6. 8. 1982 verlangte er nunmehr von den Klägern jenen Teil dieser Auslagen für die letzten drei Jahre, den diese seiner Ansicht nach anteilig zu leisten haben und begehrte, dass seine Eltern die von ihnen in den Betriebsräumlichkeiten gelagerten Kohlen entfernen. In dieser Klage führte der Erstbeklagte aus, dass die Streitigkeiten mit den Klägern nicht mehr zu bereinigen seien und daher eine Übernahme der Liegenschaft nicht mehr in Frage komme. Die Möglichkeit einer Übergabe werde übrigens auch von den Klägern strikt verneint. In diesem Verfahren wurde zwischen den Parteien vereinbart, dass die „Betriebskosten“ anteilig zu zahlen sind und verpflichteten sich die Kläger, für die bisher geltend gemachten Kosten dem Erstbeklagten 12.950 S zu bezahlen. Die Kläger setzten sich testamentarisch gegenseitig als Erben ein.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, dass die Übergabe der Wagnerei und die Einräumung des Benützungs- und Wohnungsrechts im Hinblick auf eine noch zu erfolgende Übergabe getroffen worden seien. Der Wegfall der von den Parteien gemeinsam dem Vertragsabschluss unterstellten Voraussetzung – nämlich der Übergabe (der Liegenschaft) – gelte als Wegfall der Geschäftsgrundlage und mache damit den Vertrag anfechtbar. Die Einräumung des Benützungs- und Wohnungsrechts sei unentgeltlich erfolgt. Daran ändere auch die Bezahlung der anteiligen Betriebskosten und die Verpflichtung der Schad- und Klaglosstellung hinsichtlich der Betriebskosten nichts, weil die Gegenleistung hierfür nicht das unentgeltliche Benützungs- und Wohnungsrecht sei. Der Wegfall der Geschäftsgrundlage mache auch den Leihvertrag hinsichtlich der Räume anfechtbar. Hinsichtlich der Zweitbeklagten wurde die Klage deshalb abgewiesen, weil zwischen ihr und den Klägern kein Rechtsverhältnis bestünde.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger nicht, wohl aber jener der Erstbeklagten Folge und änderte das Urteil des Erstgerichts im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens auch hinsichtlich des Erstbeklagten ab.

Es sprach aus, dass der von der Bestätigung des angefochtenen Urteils betroffene Wert des Streitgegenstands 60.000 S, nicht aber 300.000 S übersteige, und der von der Abänderung betroffene Wert des Streitgegenstands 15.000 S, nicht aber 300.000 S, weiters dass die Revision im Umfang der Bestätigung wie auch der Abänderung des angefochtenen Urteils zulässig sei. Es erachtete das erstgerichtliche Verfahren als mängelfrei und übernahm die Feststellungen des Erstgerichts als unbedenklich, gelangte jedoch zu einer abweichenden rechtlichen Beurteilung.

Nach den Feststellungen des Erstgerichts seien die Kläger gemeinsame Eigentümer des Hauses in P\*\*\*\*\*. Dort werde die Wagnerei betrieben. Der Erstbeklagte sei in diesem Haus aufgewachsen, habe im Betrieb seines Vaters mitgearbeitet und wohne dort mit seiner eigenen Familie, seine Ehefrau helfe in der Wagnerei mit. Den Vertragspartnern des Notariatsakts vom 22. 12. 1972 sei dieser Sachverhalt selbstverständlich bekannt gewesen sie hätten darauf im notariellen Übergabsvertrag ua in den Punkten 1) und 2) ausdrücklich Bezug genommen. Zwischen der Übergabe der Wagnerei an den Erstkläger und der später zu erfolgenden Übergabe der Liegenschaft bestehe daher ein enger wirtschaftlicher Zusammenhang. So brauche jede Wagnerei zur Ausübung ihres Betriebs unbedingt die erforderlichen Werkstätten, Lager- und allenfalls auch Büroräume. Darüber hinaus spiele der Standort des Unternehmens und zwar auch im ländlichen Raum eine beträchtliche Rolle. Die Übertragung des Gewerbes ohne die dazu gehörigen Räumlichkeiten hätte für den Übernehmer eine weitaus schlechtere wirtschaftliche Ausgangsbasis bedeutet, weil in diesem Fall beträchtliche Investitionen notwendig gewesen wären, und zusätzliche Kosten für die Demontage und Montage der vorhandenen Maschinen und der Transport der Werkzeuge, Vorräte, Fertig- und Halbfertigwaren beträchtlich Mittel erfordert hätte. Aus diesen Erwägungen sei die Einräumung des unentgeltlichen Benützungsrechts der bisher für die Wagnerei verwendeten Räume, obwohl das im „Punkt 3)“ geregelt wurde, kein selbständiger Vertrag. Diese Überlegungen gälten auch für das unentgeltliche Wohnungsrecht in der bisherigen vom Übernehmer und seiner Gattin (der nunmehrigen Zweitbeklagten) benützten Wohnung. Eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse sei in diesem Bereich nicht eingetreten. Nun bestünden für einen selbständigen Gewerbetreibenden die verschiedensten Interessen, möglichst nah bei der Betriebsstätte wohnen zu können. Er könne zB von Kunden während der Abende leichter erreicht werden, könne die im Freien lagernden Vorräte leichter beaufsichtigen und schließlich entfielen auch für die im Betrieb aushelfende Ehefrau aufwendige Fahrten zwischen Wohnung und Unternehmen. Dass die Übergabe des Betriebs und der Liegenschaft im engsten wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, ergäbe sich weiters aus Punkt 4). Daher könnte der allenfalls gegebene Wegfall der Geschäftsgrundlage nur in der Form geltend gemacht werden, dass der ganze Vertrag vom 22. 12. 1972 angefochten werde. Würde man der Meinung des Erstgerichts beitreten, dass eine Räumungsverpflichtung hinsichtlich der

Betriebsräumlichkeiten und der Wohnung bestehe, die Übergabe der Wagnerei aber davon nicht betroffen wäre, käme man letztlich zu einer Korrektur des Vertrags, was aber nach der Judikatur bei Wegfall der Geschäftsgrundlage nicht begehrt werden könne.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichts wendet sich die Revision der Kläger aus dem Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der gänzlichen Klagsstattgebung; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagten beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist unzulässig.

Die Kläger bekämpfen in ihrem Rechtsmittel vor allem die Auffassung des Berufungsgerichts, dass die Übergabe des Wagnereibetriebs laut Vertrag vom 22. 12. 1972 eng mit der Einräumung des in Punkt 3) dieses Vertrags vereinbarten Wohnungs- und Benützungsrechts verbunden sei und versuchen darzulegen, dass zwar ein enger Zusammenhang zwischen der bei Vertragsabschluss in Aussicht genommenen Übergabe der Gesamtliegenschaft an den Erstbeklagen und der Einräumung des unentgeltlichen Wohnungs- und Benützungsrechts bestehe, nicht aber zwischen der Übergabe des Wagnereibetriebs und der Einräumung des Wohnungs- und Benützungsrechts.

Hiezu ist Folgendes zu bemerken: Das Berufungsgericht hat die Revision gemäß den §§ 500 Abs 3 und 502 Abs 4 Z 1 ZPO für zulässig erklärt, weil eine Rechtsfrage des materiellen Rechts vorliege, deren Lösung (Vertragsauslegung) für die rechtliche Beurteilung derartiger „unvollständiger Übergabsverträge“ große Bedeutung zukomme.

Gemäß § 502 Abs 4 Z 1 ZPO ist die Revision nur zulässig, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt, etwa, weil das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abweicht oder eine solche Rechtsprechung fehlt oder uneinheitlich ist.

Zur Frage, wann eine derart erhebliche Rechtsfrage vorliegt, führte der Bericht des Justizausschusses zur Regierungsvorlage der Zivilverfahrens-Novelle 1981 (1337 BlgNr XV. GP 19) aus, dass die vorgeschlagene (und dann Gesetz gewordene) Formulierung des § 502 Abs 4 Z 1 ZPO sicherstellen solle, dass der Oberste Gerichtshof grundsätzlich nur mit wichtigen, zumindest potentiell für eine größere Anzahl von Rechtsstreitigkeiten bedeutsamen Rechtsfragen befasst wird, um seiner Leitfunktion besser gerecht werden zu können.

Die für die Revisionszulässigkeit maßgebende Erheblichkeit der Rechtsfragen bestimmt sich nach objektiven Umständen. Der Rechtsmittelwerber wird immer zu überlegen haben, ob sein Rechtsproblem auch andere Personen und vergleichbare Fälle berühren könnte. Die Kasuistik des Einzelfalls wird daher in der Regel eine beispielgebende Entscheidung ausschließen (3 Ob 4, 5/84 ua).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Auslegung einzelner Bestimmungen eines auf die Umstände des ganz bestimmten konkreten Falls abgestellten Vertrags in ihrem Zusammenhang; dass das Berufungsgericht bei seiner Auslegung dieses Vertrags von den allgemeinen Grundsätzen (§ 914 f ABGB) oder der hiezu ergangenen einhelligen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abgewichen wäre, wird weder in der Revision behauptet, noch lässt sich dies aus der Entscheidung des Berufungsgerichts ableiten. Das Revisionsgericht vermag sich daher der Auffassung des Berufungsgerichts, dass die Entscheidung im vorliegenden Fall von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts von erheblicher Bedeutung im Sinne des § 502 Abs 4 Z 1 ZPO abhängt, nicht anzuschließen. Mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 502 Abs 4 Z 1 ZPO war die Revision somit zurückzuweisen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 40 und 50 ZPO, zumal die Beklagten in ihrer Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen haben.

### **Textnummer**

E122618

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

ECLI:AT:OGH0002:1984:0080OB00527.840.0412.000

**Im RIS seit**

14.09.2018

**Zuletzt aktualisiert am**

14.09.2018

**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)