

TE OGH 2026/3/18 9Ob53/25x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.03.2026

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Ziegelbauer als Vorsitzenden sowie die Hofrätin und Hofräte Mag. Korn, Dr. Stiefsohn, Mag. Böhm und MMag. Dr. Dobler in der Rechtssache der klagenden Partei M* T*, vertreten durch Reisenberger Rechtsanwalts FlexKapG in Ohlsdorf, gegen die beklagten Parteien 1. B* KG, *, und 2. DI J* M*, vertreten durch SAXINGER Rechtsanwalts GmbH in Linz, wegen Vertragsaufhebung, über die Revisionen der klagenden Partei und der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 28. Jänner 2025, GZ 2 R 168/24z-75, mit dem den Berufungen der klagenden Partei und der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Wels vom 4. Oktober 2024, GZ 5 Cg 84/22g-65, nicht Folge gegeben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Den Revisionen der klagenden Partei und der beklagten Parteien wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben und die Rechtssache wird zur neuerlichen Entscheidung nach allfälliger Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

[1] Die am * 1938 geborene C* (nachfolgend: Verkäuferin) verkaufte am 7. 11. 2019 ein in ihrem Alleineigentum gestandenes Seegrundstück und das auf dem angrenzenden Grundstück befindliche Bootshaus * (Superädifikat) um einen Kaufpreis von gesamt 324.000 EUR an die Erstbeklagte. Der Zweitbeklagte ist Komplementär der Erstbeklagten, seine Ehegattin Kommanditistin. Die Klägerin ist testamentarische Gesamtrechtsnachfolgerin der am 1. 4. 2021 verstorbenen Verkäuferin.

[2] Die Verkäuferin hatte mit der Ö* AG im Wesentlichen über eine Uferfläche (411 m²) und das Bootshaus samt Zubehör (Wellenbrecher, Schwimmstege, Terrasse, Steige, Ansaugleitung, fünf Piloten und eine Boje) einen Bestandvertrag von 1. 1. 2010 bis 31. 12. 2019 abgeschlossen. Das wertgesicherte Jahresentgelt betrug dafür ab dem dritten Jahr 11.597,58 EUR. Im Bootshaus wurde ein Seecafé betrieben. Die Verkäuferin verpachtete diesen Betrieb von 1. 5. 2019 bis 31. 10. 2019 zu einem monatlichen Pachtzins von 1.000 EUR. Daneben vermietete sie im Jahr 2019 14 Bootseinstellplätze und eine Boje um gesamt 22.402 EUR. Die Verkäuferin legte ihre Gewerbeberechtigungen zum Betrieb eines saisonalen Gastronomiebuffets und zur Bootsvermietung per 31. 12. 2019 zurück.

[3] Nachdem die Verkäuferin am * 2018 80 Jahre alt geworden war, entschloss sie sich gemeinsam mit ihrem

Ehegatten, Gespräche über eine Weitergabe des Bootshauses zu führen. Es war ihr Wille, dass das Bootshaus an einen oder mehrere Bootseinsteller gehen solle. Nachdem erste Gespräche mit dem Ehepaar P*, dem die Verkäuferin das Bootshaus um 400.000 EUR zum Kauf anbot, scheiterten, wandte sich die Verkäuferin noch im Sommer 2018 an den Zweitbeklagten und seine Ehegattin. Der Verkäuferin war es wichtig, dass die über Jahre treuen Bootseinsteller weiter die Möglichkeit zur Einstellung haben sollten und für diese sich nichts ändern sollte. Auch das Seecafé sollte weitergeführt und der Name * erhalten bleiben. Sie hatte zudem konkrete Vorstellungen über die Nutzung der Grünfläche und der Nutzungsrechte an Teilen des Bootshauses.

[4] Es war der Wunsch der Verkäuferin, den Verkauf des Bootshauses sowie ihre Preisvorstellungen nach außen hin diskret zu behandeln und nicht offenzulegen. Die Verkäuferin zeigte dem Zweitbeklagten einen Ausdruck aus der Internetplattform *.at, worin die Grundstückspreise für * zwischen 161 EUR und 221 EUR pro m² angegeben waren. Der Zweitbeklagte teilte der Verkäuferin nicht mit, dass es sich hier um geringe Preise für Seegrundstücke handle. Bei einem der nachfolgenden Gespräche nannte die Verkäuferin den Kaufpreis von 324.000 EUR, wozu sich der Zweitbeklagte zunächst nicht äußerte. Er hatte aus seiner Sicht beim Kaufpreis die Kosten, wie Reparatur-, Instandsetzungs- und Betriebsführungskosten und dergleichen vor Augen.

[5] Am 26. 2. 2019 kam es erstmals zum Kontakt zwischen dem vom Zweitbeklagten beauftragten Rechtsanwalt, der Verkäuferin und ihrem Ehegatten. Im Anschluss an dieses Gespräch bereitete der Rechtsanwalt den ersten Entwurf eines Rahmenkaufvertrags vor, in dem die Kaufpreissumme „ausgelassen“ war. Nach weiteren Treffen im Februar, April und September 2019 verfasste der Rechtsanwalt weitere Entwürfe. Erstmals im Rahmenkaufvertragsentwurf vom 10. 9. 2019 und dem ihm angeschlossenen Entwurf zum Liegenschafts Kaufvertrag fand sich ein Kaufpreis für das Superädifikat von 250.000 EUR und für das Grundstück von 74.000 EUR. Am 17. 9. 2019 unterfertigten die Verkäuferin und der Zweitbeklagte den Rahmenkaufvertrag. Diesem war der Liegenschafts Kaufvertrag angeschlossenen, der letztlich am 7. 11. 2019 von der Verkäuferin und der Erstbeklagten unterfertigt wurde.

[6] Die Erstbeklagte schloss mit der Ö* AG am 14. 1. 2020 für die Zeit von 1. 1. 2020 bis 31. 12. 2029 einen Bestandvertrag über die Uferfläche und das Bootshaus samt Zubehör zu einem wertgesicherten Jahres-Netto-Gesamtentgelt von 19.246,23 EUR ab. Das Bootshaus wurde von den Beklagten fortgeführt und die Bootseinstellplätze weiter vermietet, meist an die bestehenden Bootseinsteller, das Seecafé wurde verpachtet.

[7] Der Verkehrswert der Liegenschaft betrug zum Stichtag 17. 9. 2019 unbelastet rund 3.000.000 EUR.

[8] Mit der am 29. 7. 2022 eingebrachten Klage ficht die Klägerin den Liegenschaftsverkauf wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes sowie List, Irrtum und Wucher an. Zum – im Revisionsverfahren ausschließlich relevanten Wuchertatbestand – brachte die Klägerin im Wesentlichen vor, dass die zum Kaufvertragszeitpunkt 80-jährige Verkäuferin aus erkennbarer Unerfahrenheit (völliger Ahnungslosigkeit) über die Preise von Grundstücken in Seenähe und Seeufergrundstücken nicht orientiert gewesen sei. Sie habe bis zum 72. Lebensjahr keine einzige Immobilie gekauft oder verkauft. Die Verkäuferin habe mit niemandem über den Verkauf gesprochen. Sie sei aufgrund ihres hohen Alters bereits stärker eingeschränkt gewesen, ihre Interessen beim Geschäftsabschluss gehörig zu wahren, und habe die Möglichkeit einer leichteren Übervorteilung bestanden. Zudem sei die Verkäuferin gegenüber dem Zweitbeklagten und seiner Ehegattin besonders vertrauensselig gewesen. Hingegen habe der Zweitbeklagte als Unternehmer und Geschäftsführer eines Ziviltechniker-Unternehmens im Baubereich gewusst oder hätte es ihm zumindest bekannt sein müssen, welchen wahren Wert solche Bauwerke und Grundstücke am See hätten. Ihm sei insoweit auch die völlige Ahnungslosigkeit der Verkäuferin von den Immobilienwerten bewusst gewesen. Zwischen dem Wert des Kaufgegenstands und dem tatsächlichen Kaufpreis habe ein auffallendes Missverhältnis bestanden. Die Verkäuferin habe auch nie eine (gemischte) Schenkung beabsichtigt. Sie habe ihr Bootshaus nicht „freiwillig“ verkauft, sondern aus wirtschaftlichen Gründen verkaufen müssen. Auf Basis eines Nutzungsentgelts von jährlich 172.000 EUR werde für die bisherige und noch andauernde fast dreijährige rechtsgrundlose Nutzung der Liegenschaft ein Benützungsentgelt von 335.000 EUR begehrt. Alternativ zu allen Begehren erbierte die Klägerin nach § 56 Abs 1 JN eine Lösungsbefugnis von 3.000.000 EUR. Mit der am 29. 7. 2022 eingebrachten Klage ficht die Klägerin den Liegenschaftsverkauf wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes sowie List, Irrtum und Wucher an. Zum – im Revisionsverfahren ausschließlich relevanten Wuchertatbestand – brachte die Klägerin im Wesentlichen vor, dass die zum Kaufvertragszeitpunkt 80-jährige Verkäuferin aus erkennbarer Unerfahrenheit (völliger Ahnungslosigkeit) über die Preise von Grundstücken in Seenähe und Seeufergrundstücken nicht orientiert gewesen sei. Sie habe bis zum

72. Lebensjahr keine einzige Immobilie gekauft oder verkauft. Die Verkäuferin habe mit niemandem über den Verkauf gesprochen. Sie sei aufgrund ihres hohen Alters bereits stärker eingeschränkt gewesen, ihre Interessen beim Geschäftsabschluss gehörig zu wahren, und habe die Möglichkeit einer leichteren Übervorteilung bestanden. Zudem sei die Verkäuferin gegenüber dem Zweitbeklagten und seiner Ehegattin besonders vertrauensselig gewesen. Hingegen habe der Zweitbeklagte als Unternehmer und Geschäftsführer eines Ziviltechniker-Unternehmens im Baubereich gewusst oder hätte es ihm zumindest bekannt sein müssen, welchen wahren Wert solche Bauwerke und Grundstücke am See hätten. Ihm sei insoweit auch die völlige Ahnungslosigkeit der Verkäuferin von den Immobilienwerten bewusst gewesen. Zwischen dem Wert des Kaufgegenstands und dem tatsächlichen Kaufpreis habe ein auffallendes Missverhältnis bestanden. Die Verkäuferin habe auch nie eine (gemischte) Schenkung beabsichtigt. Sie habe ihr Bootshaus nicht „freiwillig“ verkauft, sondern aus wirtschaftlichen Gründen verkaufen müssen. Auf Basis eines Nutzungsentgelts von jährlich 172.000 EUR werde für die bisherige und noch andauernde fast dreijährige rechtsgrundlose Nutzung der Liegenschaft ein Benützungsentgelt von 335.000 EUR begehrt. Alternativ zu allen Begehren erbierte die Klägerin nach Paragraph 56, Absatz eins, JN eine Lösungsbefugnis von 3.000.000 EUR.

[9] Die Beklagten bestritten und beantragten Klagsabweisung. Der Anfechtung wegen Wuchers hielten sie zusammengefasst entgegen, dass die Klägerin zum Kaufvertragszeitpunkt bei klarem Verstand und absolut scharfsinnig gewesen sei. Sie sei eine kluge, starke und erfahrene Geschäftsfrau gewesen, die bestens in der Lage gewesen sei, ihre Interessen beim Geschäftsabschluss gehörig zu wahren. Sie habe sich in Kenntnis aller Umstände betreffend die Kaufobjekte und aller wertbildenden Eigenschaften bewusst zum Verkauf auf Basis der vereinbarten Konditionen verstanden. Auch wenn die Verkäuferin selbst keine Immobilien erworben oder verkauft habe, sei sie in wirtschaftlichen Belangen nicht unerfahren gewesen, zumal sie auch einen Pachtvertrag abgeschlossen habe. Die Beklagten hätten keine Aufklärungspflichten getroffen, auch weil diese davon ausgegangen seien, dass der von der Verkäuferin festgesetzte Kaufpreis aufgrund der zahlreichen wertmindernden Umstände klar zugunsten der Verkäuferin ausgestaltet gewesen sei. Sollten andere Grundstückswerte anzunehmen sein, habe die Verkäuferin im Wissen um die Werthaltigkeit der Kaufobjekte eine gemischte Schenkung beabsichtigt. Im Fall einer Rückabwicklung könne den Beklagten darüber hinaus kein Verschulden angelastet werden. Das Benützungsentgelt könne lediglich in Höhe des an die Verpächterin zu zahlenden Bestandzinses bestehen.

[10] Das Erstgericht gab den Begehren zur Aufhebung der Verträge statt (Spruchpunkt 1.), erkannte die Erstbeklagte schuldig, in die Aufsandung zur Rückübertragung sowie zur faktischen Rückübertragung Zug um Zug gegen Erstattung des Kaufpreises einzuwilligen und die Liegenschaften zu übergeben (Spruchpunkt 2.) und stellte fest, dass die Beklagten zur ungeteilten Hand schuldig sind, der Klägerin künftig alle derzeit noch nicht bekannten Kosten und Schäden aus der Rückabwicklung zu ersetzen (Spruchpunkt 3.). Das auf Zahlung eines Benützungsentgelts von 335.000 EUR sA gerichtete Leistungsbegehren wies es ab (Spruchpunkt 4.). In seinem Spruchpunkt 6. sprach es gemäß § 56 Abs 1 JN die Lösungsbefugnis der Beklagten zu einem Betrag von 3.000.000 EUR aus. Das Erstgericht gab den Begehren zur Aufhebung der Verträge statt (Spruchpunkt 1.), erkannte die Erstbeklagte schuldig, in die Aufsandung zur Rückübertragung sowie zur faktischen Rückübertragung Zug um Zug gegen Erstattung des Kaufpreises einzuwilligen und die Liegenschaften zu übergeben (Spruchpunkt 2.) und stellte fest, dass die Beklagten zur ungeteilten Hand schuldig sind, der Klägerin künftig alle derzeit noch nicht bekannten Kosten und Schäden aus der Rückabwicklung zu ersetzen (Spruchpunkt 3.). Das auf Zahlung eines Benützungsentgelts von 335.000 EUR sA gerichtete Leistungsbegehren wies es ab (Spruchpunkt 4.). In seinem Spruchpunkt 6. sprach es gemäß Paragraph 56, Absatz eins, JN die Lösungsbefugnis der Beklagten zu einem Betrag von 3.000.000 EUR aus.

[11] In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Erstgericht aus, Wucher im Sinn von § 879 Abs 2 Z 4 ABGB liege unter anderem vor, wenn jemand ohne die Absicht, dem anderen etwas zu schenken, für seine Leistung nicht einmal ein Zehntel ihres Wertes erhalte und der andere dieses Missverhältnis gekannt habe. Dem Zweitbeklagten könne zwar nicht angelastet werden, dass er genau dieses Verhältnis hätte kennen müssen, es könne ihm aber vorgeworfen werden, dass er davon ausgehen habe müssen, dass das Bootshaus samt Grundstück um ein Vielfaches mehr wert sei als der vereinbarte Kaufpreis. Die Verkäuferin habe aufgrund ihrer Lebensumstände und ihrer Unternehmertätigkeit hierzu eine andere Einschätzung gehabt. Die Klägerin habe die Vereinbarungen zwischen der Verkäuferin und den Beklagten daher zu Recht angefochten. Da dem Zweitbeklagten ein fahrlässiges Verhalten anzulasten sei, sei dem Feststellungsbegehren stattzugeben, weil zusätzliche Kosten infolge der Rückabwicklung nicht ausgeschlossen seien. In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Erstgericht aus, Wucher im Sinn von Paragraph 879,

Absatz 2, Ziffer 4, ABGB liege unter anderem vor, wenn jemand ohne die Absicht, dem anderen etwas zu schenken, für seine Leistung nicht einmal ein Zehntel ihres Wertes erhalte und der andere dieses Missverhältnis gekannt habe. Dem Zweitbeklagten könne zwar nicht angelastet werden, dass er genau dieses Verhältnis hätte kennen müssen, es könne ihm aber vorgeworfen werden, dass er davon ausgehen habe müssen, dass das Bootshaus samt Grundstück um ein Vielfaches mehr wert sei als der vereinbarte Kaufpreis. Die Verkäuferin habe aufgrund ihrer Lebensumstände und ihrer Unternehmertätigkeit hierzu eine andere Einschätzung gehabt. Die Klägerin habe die Vereinbarungen zwischen der Verkäuferin und den Beklagten daher zu Recht angefochten. Da dem Zweitbeklagten ein fahrlässiges Verhalten anzulasten sei, sei dem Feststellungsbegehren stattzugeben, weil zusätzliche Kosten infolge der Rückabwicklung nicht ausgeschlossen seien.

[12] Das auf Zahlung eines Benützungsentgelts gestützte Klagebegehren sei hingegen abzuweisen. Bei der Kondition von Leistungen aus gegenseitigen Verträgen, bei denen die Parteien regelmäßig von der Annahme einer Äquivalenz der beiderseitigen Leistungen ausgingen, sei eine Verpflichtung des redlichen Besitzers, die nach der Herstellung des Austauschverhältnisses bezogenen Früchte und Nutzungen herauszugeben, zu verneinen. Die Klägerin begehre den Nutzen aus diversen Vermietungsmöglichkeiten, der erwirtschaftet werde oder bewusst zur eigenen Nutzung zu erwirtschaften unterlassen worden sei. Da die Beklagten infolge der relativen Nichtigkeit des Wuchergeschäfts als redliche Besitzer anzusehen seien, sei eine Herausgabe von Früchten und Nutzungen jedoch zu verneinen.

[1 3] Das Berufungsgericht gab den Berufungen der Klägerin und der Beklagten nicht Folge. Sämtliche Voraussetzungen für die Annahme eines Wuchergeschäfts im Sinn des § 879 Abs 2 Z 4 ABGB lägen vor. Die Verkäuferin sei zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht in Kenntnis des Wertes der eigenen Leistung gewesen. Damit seien bei ihr gewisse Verhältnisse und Eigenschaften in der Einschätzung des Wertes vorhanden gewesen, die sie gehindert hätten, ihre Interessen gehörig zu wahren. Von einer Unerfahrenheit des Vertragspartners sei nach der Rechtsprechung auch dann auszugehen, wenn der Verkäufer einer Liegenschaft von den tatsächlichen Grundstückspreisen keine Ahnung habe. Der Verkauf der Liegenschaft sei nicht in das Gewerbe und die wirtschaftliche Tätigkeit der Verkäuferin gefallen. Da der Zweitbeklagte von einem wesentlich höheren Wert des Kaufgegenstands ausgehen und bei nur geringer Marktbeobachtung zu einem Wert von zumindest 1.500.000 EUR kommen hätte müssen, sei das Erstgericht zu Recht von einem fahrlässigen Ausbeuten ausgegangen. Da die Beklagten bezogen auf die Rückabwicklung bis zur Erhebung der Klage und der erst darin erfolgten Geltendmachung des Wuchertatbestands als redlich im Sinn ihrer subjektiven Auffassung der Äquivalenz der Leistungen anzusehen seien, bestehe das Begehren auf Zahlung eines Benützungsentgelts schon dem Grunde nach nicht zu Recht. Das Berufungsgericht gab den Berufungen der Klägerin und der Beklagten nicht Folge. Sämtliche Voraussetzungen für die Annahme eines Wuchergeschäfts im Sinn des Paragraph 879, Absatz 2, Ziffer 4, ABGB lägen vor. Die Verkäuferin sei zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht in Kenntnis des Wertes der eigenen Leistung gewesen. Damit seien bei ihr gewisse Verhältnisse und Eigenschaften in der Einschätzung des Wertes vorhanden gewesen, die sie gehindert hätten, ihre Interessen gehörig zu wahren. Von einer Unerfahrenheit des Vertragspartners sei nach der Rechtsprechung auch dann auszugehen, wenn der Verkäufer einer Liegenschaft von den tatsächlichen Grundstückspreisen keine Ahnung habe. Der Verkauf der Liegenschaft sei nicht in das Gewerbe und die wirtschaftliche Tätigkeit der Verkäuferin gefallen. Da der Zweitbeklagte von einem wesentlich höheren Wert des Kaufgegenstands ausgehen und bei nur geringer Marktbeobachtung zu einem Wert von zumindest 1.500.000 EUR kommen hätte müssen, sei das Erstgericht zu Recht von einem fahrlässigen Ausbeuten ausgegangen. Da die Beklagten bezogen auf die Rückabwicklung bis zur Erhebung der Klage und der erst darin erfolgten Geltendmachung des Wuchertatbestands als redlich im Sinn ihrer subjektiven Auffassung der Äquivalenz der Leistungen anzusehen seien, bestehe das Begehren auf Zahlung eines Benützungsentgelts schon dem Grunde nach nicht zu Recht.

[14] Die ordentliche Revision wurde vom Berufungsgericht mit der Begründung zugelassen, dass die Judikatur zum Wuchertatbestand uneinheitlich sei. Zum einen führe das Fehlen der bloß für bestimmte Geschäfte erforderlichen besonderen Kenntnisse noch nicht zur Unerfahrenheit des Bewucherten, zum anderen werde beim Verkauf von Liegenschaften von Unerfahrenheit ausgegangen, wenn der Verkäufer von den tatsächlichen Grundstückspreisen keine Ahnung habe. Darüber hinaus stelle sich zum Recht der Rückabwicklung von relativ nichtigen Geschäften im Sinn des § 879 Abs 2 Z 4 ABGB die Frage, ob die Annahme einer Äquivalenz der beiderseitigen Leistungen durch den Wucherer – und damit seine Redlichkeit – bis zum Zeitpunkt der Anfechtung durch den Bewucherten nur nach

subjektiven oder auch nach objektiven Kriterien zu beurteilen sei. Die ordentliche Revision wurde vom Berufungsgericht mit der Begründung zugelassen, dass die Judikatur zum Wuchertatbestand uneinheitlich sei. Zum einen führe das Fehlen der bloß für bestimmte Geschäfte erforderlichen besonderen Kenntnisse noch nicht zur Unerfahrenheit des Bewucherten, zum anderen werde beim Verkauf von Liegenschaften von Unerfahrenheit ausgegangen, wenn der Verkäufer von den tatsächlichen Grundstückspreisen keine Ahnung habe. Darüber hinaus stelle sich zum Recht der Rückabwicklung von relativ nichtigen Geschäften im Sinn des Paragraph 879, Absatz 2, Ziffer 4, ABGB die Frage, ob die Annahme einer Äquivalenz der beiderseitigen Leistungen durch den Wucherer – und damit seine Redlichkeit – bis zum Zeitpunkt der Anfechtung durch den Bewucherten nur nach subjektiven oder auch nach objektiven Kriterien zu beurteilen sei.

[15] Dagegen richten sich die Revisionen beider Parteien.

[16] Die Revision der Klägerin, mit der der klagsabweisende Teil der Entscheidung und in eventu die Kostenentscheidung bekämpft wird, strebt den Zuspruch des begehrten Benützungsentgelts an und beantragt die Abänderung des Berufungsurteils im Sinn einer gänzlichen Klagsstattgabe. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

[17] Die Beklagten beantragen in ihrer gegen den klagsstattgebenden Teil der Entscheidung gerichteten Revision die Abänderung der angefochtenen Entscheidung im Sinn einer gänzlichen Klagsabweisung. Hilfsweise wird ebenfalls ein Aufhebungsantrag gestellt.

[18] Beide Parteien erstatteten eine Revisionsbeantwortung.

[1 9] Die Beklagten beantragen darin unter Verweis auf die (hinsichtlich der Anfechtung der Kostenentscheidung absolute und im Übrigen mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO) Unzulässigkeit der Revision der Klägerin, dem Rechtsmittel keine Folge zu geben. Die Beklagten beantragen darin unter Verweis auf die (hinsichtlich der Anfechtung der Kostenentscheidung absolute und im Übrigen mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO) Unzulässigkeit der Revision der Klägerin, dem Rechtsmittel keine Folge zu geben.

[20] Die Klägerin beantragt, die Revision der Beklagten zurückzuweisen, in eventu dieser nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[21] Beide Revisionen sind zulässig und im Sinn des hilfsweise gestellten Aufhebungsantrags auch berechtigt.

I. Zur Revision der Beklagten römisch eins. Zur Revision der Beklagten

[2 2] 1. Nach § 879 Abs 2 Z 4 ABGB sind Verträge nichtig, wenn jemand den Leichtsinn, die Zwangslage, Verstandesschwäche, Unerfahrenheit oder Gemütsaufregung eines anderen dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem Dritten für eine Leistung eine Gegenleistung versprechen oder gewähren lässt, deren Vermögenswert zu dem Wert der Leistung in auffallendem Missverhältnis steht. Das Gesetz missbilligt so die Ausbeutung eines Vertragspartners durch auffallende objektive Äquivalenzstörung der beiderseitigen Hauptleistungen in Fällen der gestörten Freiheit der Willensbildung (RS0016864 [T4]). 1. Nach Paragraph 879, Absatz 2, Ziffer 4, ABGB sind Verträge nichtig, wenn jemand den Leichtsinn, die Zwangslage, Verstandesschwäche, Unerfahrenheit oder Gemütsaufregung eines anderen dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem Dritten für eine Leistung eine Gegenleistung versprechen oder gewähren lässt, deren Vermögenswert zu dem Wert der Leistung in auffallendem Missverhältnis steht. Das Gesetz missbilligt so die Ausbeutung eines Vertragspartners durch auffallende objektive Äquivalenzstörung der beiderseitigen Hauptleistungen in Fällen der gestörten Freiheit der Willensbildung (RS0016864 [T4]).

[23] Für die Annahme eines Wuchergeschäfts sind daher drei kumulative und zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu beurteilende Voraussetzungen erforderlich: 1. Das auffallende Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung (Äquivalenzstörung), 2. die mangelnde Wahrungsmöglichkeit der Äquivalenz durch den Bewucherten wegen Leichtsinns, Zwangslage, Verstandesschwäche, Unerfahrenheit oder Gemütsaufregung (Willensbildungsstörung) sowie 3. das Ausnützen der Lage des Bewucherten durch den Wucherer. Fehlt nur eine dieser Voraussetzungen, liegt kein wucherisches Geschäft vor (RS0016864).

[24] 2.1. Dass zwischen dem festgestellten Wert des Kaufgegenstands und dem von der Erstbeklagten dafür gezahlten Kaufpreis ein auffallendes Missverhältnis besteht, ziehen die Beklagten in ihrer Revision – zu Recht – nicht in

Zweifel (vgl RS0104128). 2.1. Dass zwischen dem festgestellten Wert des Kaufgegenstands und dem von der Erstbeklagten dafür gezahlten Kaufpreis ein auffallendes Missverhältnis besteht, ziehen die Beklagten in ihrer Revision – zu Recht – nicht in Zweifel (vergleiche RS0104128).

[25] 2.2. Die Feststellungen zum Wert des Kaufgegenstands gründen auf das im erstinstanzlichen Verfahren eingeholte Sachverständigengutachten und den dabei angesetzten Bewertungsmaßstab. Zu den Kernaufgaben des Sachverständigen gehört es, aufgrund der einschlägigen Fachkenntnisse jene Methode auszuwählen, die sich zur Klärung der nach dem Gutachtensauftrag jeweils maßgebenden strittigen Tatfrage am besten eignet (RS0119439 [T12]). Besteht – wie hier – keine als einzige gesetzlich vorgeschriebene Methode, so unterliegt das von den Tatsacheninstanzen gebilligte Ergebnis eines Gutachtens keiner Nachprüfung durch den Obersten Gerichtshof, weil es um eine Tatfrage geht (RS0118604).

[2 6] 2.3. Die Frage, ob ein Sachverständigengutachten schlüssig und nachvollziehbar ist und die von den Vorinstanzen getroffenen Feststellungen rechtfertigt, gehört zur Beweiswürdigung und ist im Revisionsverfahren ebenfalls nicht überprüfbar (RS0043163). Mit Rechtsrüge wären Gutachtens„ergebnisse“ nur bekämpfbar, wenn dabei ein Verstoß gegen zwingende Denkgesetze, (sonstige) Erfahrungssätze oder zwingende Gesetze des sprachlichen Ausdrucks unterlaufen wäre (vgl RS0043168 ua). Das Ergebnis der Anwendung einer an sich geeigneten Methode ist daher vom Obersten Gerichtshof grundsätzlich nicht überprüfbar (4 Ob 126/23t Rz 15 mwN). 2.3. Die Frage, ob ein Sachverständigengutachten schlüssig und nachvollziehbar ist und die von den Vorinstanzen getroffenen Feststellungen rechtfertigt, gehört zur Beweiswürdigung und ist im Revisionsverfahren ebenfalls nicht überprüfbar (RS0043163). Mit Rechtsrüge wären Gutachtens„ergebnisse“ nur bekämpfbar, wenn dabei ein Verstoß gegen zwingende Denkgesetze, (sonstige) Erfahrungssätze oder zwingende Gesetze des sprachlichen Ausdrucks unterlaufen wäre (vergleiche RS0043168 ua). Das Ergebnis der Anwendung einer an sich geeigneten Methode ist daher vom Obersten Gerichtshof grundsätzlich nicht überprüfbar (4 Ob 126/23t Rz 15 mwN).

[27] 2.4. Soweit die Revision die Ergebnisse des eingeholten Sachverständigengutachtens zum (festgestellten) Wert des Kaufobjekts dahin bekämpft, es liege ein Verstoß gegen zwingende Denkgesetze der Logik vor, bleibt dies ohne Erfolg. Mit der im erstinstanzlichen Verfahren angestrebten Beurteilung, welcher zukünftigen Nutzung die Liegenschaft zugeführt werden kann und darauf gestützt welches Bewertungsverfahren heranzuziehen ist, hat sich bereits das Berufungsgericht ausführlich auseinandergesetzt. Dass nach der vom Sachverständigen angeführten Fachliteratur bei der Bewertung von Seeliegenschaften in den meisten Fällen das Sachwertverfahren zur Anwendung gelangt, steht der Heranziehung des Vergleichswertverfahrens nicht logisch zwingend entgegen. Auch in dem von den Tatsacheninstanzen in Würdigung der vorliegenden Beweisergebnisse gebilligten Gutachtensergebnis, wonach die Liegenschaft zukünftig auch anders genutzt werden kann, ist kein Verstoß gegen zwingende Denkgesetze zu erblicken.

[28] Die Revision zeigt damit nicht auf, dass die Methodik des Sachverständigen im hier vorliegenden Fall durch den Obersten Gerichtshof überprüfbar wäre.

[29] 3.1. Zur Erfüllung einer der zweiten Tatbestandsvoraussetzungen des Wuchers stützt sich die Klägerin auf die Unerfahrenheit (völlige Ahnungslosigkeit) der Verkäuferin über die Preise von Grundstücken in Seenähe und Seeufergrundstücken. Darüber hinaus behauptet sie den Leichtsinns der Verkäuferin im Sinn einer besonderen Vertrauensseligkeit und die Möglichkeit einer leichteren Übervorteilung der Verkäuferin insbesondere aufgrund ihres beim Geschäftsabschluss hohen Alters.

[3 0] 3.2. Die gesetzliche Aufzählung jener Faktoren, aus denen sich eine Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit ergeben kann, ist keine abschließende (RS0016869; Graf in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.06 § 879 Rz 318; Krejci in Rummel/Lukas, ABGB4 § 879 Rz 348). Neben Leichtsinns, Zwangslage, Verstandesschwäche und Unerfahrenheit kommen auch noch andere Umstände auf Seiten des Benachteiligten in Betracht, wie beispielsweise zu große Vertrauensseligkeit (RS0016869 [T8]). 3.2. Die gesetzliche Aufzählung jener Faktoren, aus denen sich eine Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit ergeben kann, ist keine abschließende (RS0016869; Graf in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.06 Paragraph 879, Rz 318; Krejci in Rummel/Lukas, ABGB4 Paragraph 879, Rz 348). Neben Leichtsinns, Zwangslage, Verstandesschwäche und Unerfahrenheit kommen auch noch andere Umstände auf Seiten des Benachteiligten in Betracht, wie beispielsweise zu große Vertrauensseligkeit (RS0016869 [T8]).

[3 1] Der Oberste Gerichtshof hat in mehreren Entscheidungen ausgeführt, dass Unerfahrenheit nur bei allgemeinem Mangel an Lebenserfahrung oder von Geschäftskenntnissen vorliegt, nicht aber schon dann, wenn die

bloß für ein bestimmtes Geschäft erforderlichen besonderen Kenntnisse fehlten (RS0110120; RS0016881). Damit wurde aber nicht zum Ausdruck gebracht, dass etwa die Unkenntnis des tatsächlichen Wertes der eigenen Leistung des Bewucherten kein Umstand wäre, der zur Beurteilung der (mangelnden) Entscheidungsfreiheit herangezogen werden könnte. Eine solche Unkenntnis wird regelmäßig zumindest ein Indiz für die Unerfahrenheit des Bewucherten darstellen (vgl 7 Ob 56/71; 3 Ob 816/53). Der Oberste Gerichtshof hat in mehreren Entscheidungen ausgeführt, dass Unerfahrenheit nur bei allgemeinem Mangel an Lebenserfahrung oder von Geschäftskennntnissen vorliegt, nicht aber schon dann, wenn die bloß für ein bestimmtes Geschäft erforderlichen besonderen Kenntnisse fehlten (RS0110120; RS0016881). Damit wurde aber nicht zum Ausdruck gebracht, dass etwa die Unkenntnis des tatsächlichen Wertes der eigenen Leistung des Bewucherten kein Umstand wäre, der zur Beurteilung der (mangelnden) Entscheidungsfreiheit herangezogen werden könnte. Eine solche Unkenntnis wird regelmäßig zumindest ein Indiz für die Unerfahrenheit des Bewucherten darstellen vergleiche 7 Ob 56/71; 3 Ob 816/53).

[32] So wurden die Tatbestandsvoraussetzungen des Wuchers auch dann als erfüllt angesehen, wenn der Verkäufer einer Liegenschaft, dessen Geisteszustand dem eines Minderjährigen im Alter zwischen 10 und 15 Jahren gleicht, von den tatsächlichen Grundstückspreisen keine Ahnung hat (8 Ob 253/70). Ebenfalls wurde bereits wiederholt ausgesprochen, es unterliege keinem Zweifel, dass jemand die Bestimmung des § 879 ABGB in Anspruch nehmen könne, wenn er, ohne die Absicht, dem anderen etwas zu schenken, für seine Leistung (zum Beispiel) nicht einmal ein Zehntel ihres Wertes erhält und der andere dieses Missverhältnis gekannt hat (3 Ob 816/53; 7 Ob 643/89, 7 Ob 644/89). Zwischen den Elementen der Willensbildungsstörung und der Äquivalenzstörung besteht dabei allgemein eine Wechselbeziehung im Sinn eines beweglichen Systems: Bei sehr schwerwiegenden Äquivalenzstörungen genügen geringere Beeinträchtigungen der Willensbildung zur Annahme von Wucher; bei erheblicher Beeinträchtigung der Willensbildung genügt auch ein weniger ausgeprägtes Missverhältnis der Leistungen (3 Ob 816/53; 7 Ob 643/89, 7 Ob 644/89; 8 Ob 502/93; Krejci in Rummel/Lukas, ABGB4 § 879 Rz 366; Graf in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.06 § 879 Rz 330; Riedler in Schwimann/Kodek, ABGB5 § 879 Rz 27; Laimer in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, ABGB³ § 879 Rz 235). So wurden die Tatbestandsvoraussetzungen des Wuchers auch dann als erfüllt angesehen, wenn der Verkäufer einer Liegenschaft, dessen Geisteszustand dem eines Minderjährigen im Alter zwischen 10 und 15 Jahren gleicht, von den tatsächlichen Grundstückspreisen keine Ahnung hat (8 Ob 253/70). Ebenfalls wurde bereits wiederholt ausgesprochen, es unterliege keinem Zweifel, dass jemand die Bestimmung des Paragraph 879, ABGB in Anspruch nehmen könne, wenn er, ohne die Absicht, dem anderen etwas zu schenken, für seine Leistung (zum Beispiel) nicht einmal ein Zehntel ihres Wertes erhält und der andere dieses Missverhältnis gekannt hat (3 Ob 816/53; 7 Ob 643/89, 7 Ob 644/89). Zwischen den Elementen der Willensbildungsstörung und der Äquivalenzstörung besteht dabei allgemein eine Wechselbeziehung im Sinn eines beweglichen Systems: Bei sehr schwerwiegenden Äquivalenzstörungen genügen geringere Beeinträchtigungen der Willensbildung zur Annahme von Wucher; bei erheblicher Beeinträchtigung der Willensbildung genügt auch ein weniger ausgeprägtes Missverhältnis der Leistungen (3 Ob 816/53; 7 Ob 643/89, 7 Ob 644/89; 8 Ob 502/93; Krejci in Rummel/Lukas, ABGB4 Paragraph 879, Rz 366; Graf in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.06 Paragraph 879, Rz 330; Riedler in Schwimann/Kodek, ABGB5 Paragraph 879, Rz 27; Laimer in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, ABGB³ Paragraph 879, Rz 235).

[33] 3.3. Vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtsprechung erweist sich eine abschließende rechtliche Beurteilung der Frage, ob die Tatbestandsvoraussetzungen des § 879 Abs 2 Z 4 ABGB erfüllt sind, auf Grundlage des bislang festgestellten Sachverhalts als nicht möglich. Dieser ist vielmehr in wesentlichen Punkten ergänzungsbedürftig. 3.3. Vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtsprechung erweist sich eine abschließende rechtliche Beurteilung der Frage, ob die Tatbestandsvoraussetzungen des Paragraph 879, Absatz 2, Ziffer 4, ABGB erfüllt sind, auf Grundlage des bislang festgestellten Sachverhalts als nicht möglich. Dieser ist vielmehr in wesentlichen Punkten ergänzungsbedürftig.

[34] Fest steht bislang lediglich, dass die Verkäuferin Ende des Jahres 2020 geäußert hat, „über den Tisch gezogen worden“ zu sein, sowie dass – „ausgehend von der konkreten Verkäuferseite“ und unter Heranziehung bestimmter Bewertungsansätze – ein Wert von 300.000 EUR als guter Kaufpreis angesehen werden könnte. Damit aber fehlen hinreichende Feststellungen zu den Kenntnissen, Vorstellungen und Beweggründen der Verkäuferin im Zeitpunkt des Abschlusses der in Rede stehenden Rechtsgeschäfte.

[35] Insbesondere lassen sich den erstgerichtlichen Feststellungen weder die damaligen Vorstellungen der Verkäuferin über den tatsächlichen Wert des Kaufobjekts noch deren Kenntnisse der Immobilienmarktsituation sowie der Preisgestaltung von Grundstücken in Seenähe bzw Seeuferlagen entnehmen. Offen blieb zudem, ob und in

welchem Ausmaß die Verkäuferin allfällige Vorgaben an die Käufer (etwa hinsichtlich der Weiterführung des Seecafés), eine gewünschte Weitergabe an einen Bootseinsteller oder sonstige Umstände ihrer eigenen Bewertung und Kaufpreisgestaltung zugrunde legte und von welchem nach ihrer subjektiven Einschätzung angemessenen Kaufpreis sie aus welchen Gründen ausging.

[36] Darüber hinaus enthält der festgestellte Sachverhalt keine ausreichenden Anhaltspunkte dazu, ob sonstige Umstände – etwa eine besondere Vertrauensseligkeit der Verkäuferin allgemein oder speziell gegenüber dem Zweitbeklagten und dessen Ehegattin, deren geistiger Zustand, Alter oder persönliche Lebensumstände – für das Zustandekommen des Vertragsabschlusses und die Vereinbarung des Kaufpreises von Bedeutung waren.

[37] Ob damit die zweite Tatbestandsvoraussetzung des Wuchers erfüllt ist, kann daher noch nicht beurteilt werden.

[38] 4.1. Das Tatbestandsmerkmal der Ausbeutung setzt voraus, dass der Wucherer zu seiner Bereicherung eine Lage benützt, die er nicht geschaffen haben muss, die ihm aber ebenso wie das Missverhältnis von Leistungen und Gegenleistungen bewusst ist oder hätte bewusst sein müssen (RS0016894). „Ausbeuten“ kann somit auch fahrlässig erfolgen (RS0104129). Zusammengefasst bedeutet dies, der Wucherer muss die Lage des Bewucherten und das grobe Missverhältnis der Leistungen gekannt haben oder hätte sie erkennen müssen (7 Ob 89/17i; 5 Ob 57/23b).

[39] 4.2. Auch insoweit erweist sich der Sachverhalt als ergänzungsbedürftig. Es steht nicht fest, von welchem tatsächlichen Wert des Kaufobjekts der Zweitbeklagte und dessen Ehegattin ausgegangen sind. Damit blieb auch ungeklärt, ob ihnen allfällige Fehlvorstellungen der Verkäuferin über den Wert des Kaufgegenstands und deren Lage bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen.

[40] Im fortgesetzten Verfahren werden zudem konkrete Tatsachenfeststellungen – etwa zur beruflichen Tätigkeit des Zweitbeklagten, zu dessen Erfahrungen im Immobilienbereich oder zu dessen allgemeinen Kenntnissen der Immobilienwerte in seiner Wohngegend – zu treffen sein, auf deren Grundlage erst die Rechtsfrage zu beantworten sein wird, ob die Beklagten Kenntnis vom tatsächlichen (ungefähren) (Mindest-)Wert des Kaufobjekts sowie von den allfälligen Fehlvorstellungen der Verkäuferin haben mussten.

[41] 5. Insgesamt liegt somit ein relevanter sekundärer Feststellungsmangel vor. Der Revision war daher Folge zu geben und die Entscheidungen der Vorinstanzen waren aufzuheben. Auf die geltend gemachte Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens sowie auf die in der Revision behauptete Aktenwidrigkeit war unter diesen Umständen nicht weiter einzugehen.

II. Zur Revision der Klägerin römisch zwei. Zur Revision der Klägerin

[42] 1. Nach der Auflösung eines Vertrags gemäß § 877 ABGB hat jeder Teil alles zurückzustellen, was er aus dem Vertrag zu seinem Vorteil erhalten hat. Die Rechtsfolgen im Einzelnen richten sich nach allgemeinem Bereicherungsrecht (RS0016321; RS0016328). Nach der Rechtsprechung gelten die Bestimmungen des § 877 ABGB für alle nichtigen Verträge, also auch für solche, die wegen Wuchers nichtig sind (RS0016327 [T3]). 1. Nach der Auflösung eines Vertrags gemäß Paragraph 877, ABGB hat jeder Teil alles zurückzustellen, was er aus dem Vertrag zu seinem Vorteil erhalten hat. Die Rechtsfolgen im Einzelnen richten sich nach allgemeinem Bereicherungsrecht (RS0016321; RS0016328). Nach der Rechtsprechung gelten die Bestimmungen des Paragraph 877, ABGB für alle nichtigen Verträge, also auch für solche, die wegen Wuchers nichtig sind (RS0016327 [T3]).

[43] Der Benützer hat ein dem verschafften Nutzen angemessenes Entgelt zu entrichten (RS0019850). Der redliche Benützer hat grundsätzlich den Vorteil zu vergüten, der nach seinen subjektiven Verhältnissen entstanden ist (RS0020150 [T5]; RS0019883 [T10]). Vorteil im Sinn des § 877 ABGB ist das, was in jemandes unbeschränkte Verwendungsmöglichkeit gelangt ist (vgl 5 Ob 44/08v). Ein verschaffter Vorteil kann demnach im Eigentumserwerb, im Gebrauch oder Verbrauch der Sache oder in einer wirksamen Weiterveräußerung bestehen. Der Benützer hat ein dem verschafften Nutzen angemessenes Entgelt zu entrichten (RS0019850). Der redliche Benützer hat grundsätzlich den Vorteil zu vergüten, der nach seinen subjektiven Verhältnissen entstanden ist (RS0020150 [T5]; RS0019883 [T10]). Vorteil im Sinn des Paragraph 877, ABGB ist das, was in jemandes unbeschränkte Verwendungsmöglichkeit gelangt ist (vergleiche 5 Ob 44/08v). Ein verschaffter Vorteil kann demnach im Eigentumserwerb, im Gebrauch oder Verbrauch der Sache oder in einer wirksamen Weiterveräußerung bestehen.

[44] 2.1. Nach der ständigen Rechtsprechung ist bei der Kondition von Leistungen aus gegenseitigen

Verträgen, bei denen die Parteien regelmäßig von der Annahme einer Äquivalenz der beiderseitigen Leistungen ausgehen, eine Verpflichtung des redlichen Besitzers, die nach der Herstellung des Austauschverhältnisses bezogenen Früchte und Nutzungen herauszugeben, zu verneinen. Der redliche Empfänger des Kaufpreises aus einem schwebend unwirksamen Vertrag darf nach dem Wegfall des Rechtsgrundes die Zinsen behalten, wenn auch der Käufer in der Zwischenzeit in den als äquivalent angesehenen Genuss der Kaufsache gekommen ist (RS0010214).

[45] 2.2. Eine solche – einem Anspruch auf Benützungsentgelt entgegenstehende – „Pauschalverrechnung“ setzt daher voraus, dass die Hauptleistungen als annähernd gleichwertig angesehen werden können (RS0010214 [T9]). Sie ist daher nicht angebracht, wenn – wie bei Annahme eines Wuchergeschäfts – ein auffallendes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegt.

[46] 2.3. Soweit das Berufungsgericht das auf Zahlung eines Benützungsentgelts gerichtete Begehren bereits dem Grunde nach als nicht zu Recht bestehend erachtet, kann dieser Rechtsansicht somit nicht gefolgt werden. Nach dem bisher festgestellten Sachverhalt können die von den Parteien erbrachten Hauptleistungen gerade nicht als annähernd gleichwertig angesehen werden. Eine „Pauschalverrechnung“ der beiderseitigen Leistungen sowie eine darauf gestützte Abweisung des auf Zahlung eines Benützungsentgelts in Höhe von 335.000 EUR gerichteten Begehrens scheiden daher aus.

[47] 3. Einer abschließenden Beurteilung dieses Begehrens steht jedoch die fehlende Entscheidungsreife der Begehren auf Aufhebung der abgeschlossenen Verträge entgegen. Der Revision der Klägerin war daher im Sinn des hilfsweise gestellten Aufhebungsantrags Folge zu geben.

[48] 4. Sollte im fortgesetzten Verfahren den Begehren auf Aufhebung der abgeschlossenen Verträge stattgegeben werden, werden bei der Beurteilung des Begehrens auf Leistung eines Benützungsentgelts und dabei der Redlichkeit der Beklagten insbesondere die nachstehenden Grundsätze zu berücksichtigen sein:

[49] 4.1. Gemäß § 1437 Satz 1 ABGB wird der Empfänger einer bezahlten Nichtschuld als ein redlicher oder unredlicher Besitzer angesehen, je nachdem, ob er von diesem Irrtum des Gebers gewusst hat, oder aus den Umständen vermuten musste, oder nicht. Unredlich ist der Kondiktionsschuldner somit dann, wenn er weiß oder fahrlässig nicht weiß, dass ihm die Leistung nicht gebührt und ein Bereicherungsanspruch besteht (Koziol/Spitzer in KBB7 § 1437 Rz 1 mwN). Auch reale Zweifel des Empfängers an seiner Berechtigung, das Geleistete zu behalten, oder Zweifel, die er nach objektiven Maßstäben hätte haben müssen, begründen eine Unredlichkeit (7 Ob 672/86; 8 ObA 176/02v; 6 Ob 197/08a; 3 Ob 139/13g; Lurger in Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.09 § 1437 Rz 2 mwN). 4.1. Gemäß Paragraph 1437, Satz 1 ABGB wird der Empfänger einer bezahlten Nichtschuld als ein redlicher oder unredlicher Besitzer angesehen, je nachdem, ob er von diesem Irrtum des Gebers gewusst hat, oder aus den Umständen vermuten musste, oder nicht. Unredlich ist der Kondiktionsschuldner somit dann, wenn er weiß oder fahrlässig nicht weiß, dass ihm die Leistung nicht gebührt und ein Bereicherungsanspruch besteht (Koziol/Spitzer in KBB7 Paragraph 1437, Rz 1 mwN). Auch reale Zweifel des Empfängers an seiner Berechtigung, das Geleistete zu behalten, oder Zweifel, die er nach objektiven Maßstäben hätte haben müssen, begründen eine Unredlichkeit (7 Ob 672/86; 8 ObA 176/02v; 6 Ob 197/08a; 3 Ob 139/13g; Lurger in Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.09 Paragraph 1437, Rz 2 mwN).

[50] Nach der Rechtsprechung ist der Bereicherungsschuldner nach Auflösung eines Vertrags (etwa durch Anfechtung wegen Irrtums) jedenfalls unredlich, sobald er vom – hier relevant: fremden – Gestaltungsrecht und damit von seiner Rückstellungspflicht Kenntnis erlangt hat (3 Ob 202/23m Rz 24 mwN). Bei Gestaltungsrechten des Leistenden ist die Unredlichkeit des Empfängers dabei aber nicht erst mit Gestaltung oder Klagszustellung anzunehmen, sondern bereits ab dem Zeitpunkt, in dem er mit der Gestaltung ernsthaft rechnen musste (7 Ob 672/86; 5 Ob 231/98a).

[51] 4.2. Die vom Berufungsgericht vertretene Rechtsansicht, wonach die Redlichkeit der Beklagten bis zur Klagseinbringung und der darin erfolgten Geltendmachung des Wuchertatbestands nach § 879 Abs 2 Z 4 ABGB zu unterstellen sei, weil die Beklagten in Anbetracht der relativen Nichtigkeit des Wuchergeschäfts bis zu diesem Zeitpunkt keinen Anlass gehabt hätten, mit einer Berufung der Klägerin auf diesen Tatbestand zu rechnen, erweist sich in dieser Absolutheit als nicht tragfähig. 4.2. Die vom Berufungsgericht vertretene Rechtsansicht, wonach die Redlichkeit der Beklagten bis zur Klagseinbringung und der darin erfolgten Geltendmachung des Wuchertatbestands

nach Paragraph 879, Absatz 2, Ziffer 4, ABGB zu unterstellen sei, weil die Beklagten in Anbetracht der relativen Nichtigkeit des Wuchergeschäfts bis zu diesem Zeitpunkt keinen Anlass gehabt hätten, mit einer Berufung der Klägerin auf diesen Tatbestand zu rechnen, erweist sich in dieser Absolutheit als nicht tragfähig.

[52] Maßgeblich sind vielmehr die konkreten Umstände des Falls und insbesondere die Frage, ab welchem Zeitpunkt die Beklagten wussten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit hätten wissen müssen, dass ein Anspruch auf Rückabwicklung besteht, und sie mit einer Aufhebung der abgeschlossenen Verträge ernsthaft zu rechnen hatten. In diese Beurteilung sind vor allem die – noch näher festzustellenden – Kenntnisse der Vertragsparteien einzubeziehen. Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, dass das Vorliegen des Wuchertatbestands nach § 879 Abs 2 Z 4 ABGB gerade darauf abstellt, dass der Wucherer die Lage des Bewucherten sowie das grobe Missverhältnis der beiderseitigen Leistungen kannte oder zumindest erkennen musste. Maßgeblich sind vielmehr die konkreten Umstände des Falls und insbesondere die Frage, ab welchem Zeitpunkt die Beklagten wussten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit hätten wissen müssen, dass ein Anspruch auf Rückabwicklung besteht, und sie mit einer Aufhebung der abgeschlossenen Verträge ernsthaft zu rechnen hatten. In diese Beurteilung sind vor allem die – noch näher festzustellenden – Kenntnisse der Vertragsparteien einzubeziehen. Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, dass das Vorliegen des Wuchertatbestands nach Paragraph 879, Absatz 2, Ziffer 4, ABGB gerade darauf abstellt, dass der Wucherer die Lage des Bewucherten sowie das grobe Missverhältnis der beiderseitigen Leistungen kannte oder zumindest erkennen musste.

III. Ergebnisrömisch drei. Ergebnis

[53] 1. Den Revisionen war Folge zu geben. Die Entscheidungen der Vorinstanzen waren aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach allfälliger Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

[54] 2. Der Kostenvorbehalt gründet auf § 52 ZPO. 2. Der Kostenvorbehalt gründet auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E147111

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2026:0090OB00053.25X.0318.000

Im RIS seit

10.04.2026

Zuletzt aktualisiert am

22.07.2026

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