jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1993/4/15 6Ob507/93

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.04.1993

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Vogel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schobel, Dr.Redl, Dr.Kellner und Dr.Schiemer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Josef T*****, und 2) Aloisia T*****, beide vertreten durch den Sachwalter der erstklagenden Partei Dr.Hans Widerin, Rechtsanwalt in Bludenz, wider die beklagten Parteien 1) Robert J***** und 2) Gisela J*****, beide vertreten durch Dr.Richard Piccolruaz, Rechtsanwalt in Bludenz, wegen Räumung (Streitwert: 50.000 S; Revisionsinteresse: 3.333,33 S), infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch als Berufungsgericht vom 8.Oktober 1992, GZ 1 a R 441/92-15, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Bludenz vom 16.Juli 1992, GZ 4 C 433/92i-5, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind schuldig, den klagenden Parteien die mit 2.084,35 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 347,39 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagenden Geschwister sind nach erfolgreicher Anfechtung des von ihnen mit den beiden Beklagten am 28.4.1988 abgeschlossenen notariellen Übergabevertrages betreffend die Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** I***** wegen Geschäftsunfähigkeit des Erstklägers (Urteil des Landesgerichtes Feldkirch vom 8.11.1991, GZ 8 Cg 111/90-49, bestätigt mit Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck vom 18.3.1992, GZ 3 R 41, 42/92-61) wieder Miteigentümer dieser Liegenschaft zu 54/128-tel (Erstkläger) und 74/128-tel (Zweitklägerin) Anteilen. Zum Gutsbestand der insgesamt 30.567 m2 großen, landwirtschaftlich genutzten Liegenschaft gehören 15 Grundstücke, darunter auch das Grundstück Nr..115, Baufläche, mit der Hofstelle (Wohnhaus und Stallgebäude) O*****.

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Übergabevertrages und der Übergabe der Liegenschaft je in das Hälfteeigentum der Beklagten am 28.4.1988 war die Liegenschaft mit Ausnahme je der Dienstbarkeit der Brunnenerhaltung und -benützung auf Grundstück Nr..115, der Höchstspannungsleitung auf den Grundstücken Nr.563/1, 563/2 und 564 sowie der Hochspannungsleitung auf Grundstück Nr.550/1 lastenfrei. Die Liegenschaft hatte zum Zeitpunkt der Übergabe an die beiden Beklagten einen Verkehrswert von 450.000 S.

Die Beklagten haben nach dem Erwerb der Liegenschaft mit Neubau- und Sanierungsarbeiten am Wohnhaus O***** begonnen, wofür ihnen aber nur Eigenmittel in Höhe von 100.000 S zur Verfügung standen. Die Beklagten nahmen daher Kredite auf und erbrachten gemeinsam mit ihren Kindern auch Eigenleistungen (offenbar gemeint: Arbeitsleistungen) im Umfang von ca 600.000 S. Die - von den Beklagten nur teilweise bezahlten - Rechnungen für den

Hausumbau belaufen sich insgesamt auf 1,302.347 S. Aufgrund der Investitionen der Beklagten betrug der Verkehrswert des Hauses im August 1991 1,500.000 S, sodaß seit der Übergabe der Liegenschaft ein Wertzuwachs von 1,050.000 S eingetreten ist. Allerdings ist die Liegenschaft nunmehr mit Hypotheken für den Höchstbetrag von 520.000 S und für weitere Forderungen in Höhe von insgesamt 955.383,73 S sowie mit einem Veräußerungsverbot für das Land V***** belastet. Die von den Beklagten eingegangenen hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten haften zur Gänze mit den im Grundbuch genannten (Höchst-)Beträgen aus.

Mit dem erwähnten Urteil des Landesgerichtes Feldkirch vom 8.11.1991, bestätigt durch das Oberlandesgericht Innsbruck und in Rechtskraft erwachsen am 28.4.1992, wurde die Einverleibung des Eigentumsrechtes je zur Hälfte für die beiden Beklagten ob der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** I***** für unwirksam erklärt und gelöscht, weil der Erstkläger aufgrund seiner geistigen Behinderung (primäre Geistesschwäche vom Schweregrad einer Debilität zuzüglich eines infolge chronisch verminderter Gehirndurchblutung sekundär entstandenen organischen Psychosyndroms im Sinne einer Hirnleistungsschwäche) am 28.4.1988 nicht in der Lage gewesen war, die Tragweite und Folge des Übergabevertrages zu beurteilen. Die geistige Behinderung des Erstklägers sei weder seiner Schwester noch den beiden Beklagten bekannt gewesen.

Das Haus der Kläger wird von den Beklagten nach wie vor bewohnt, ohne daß sie hiefür bisher ein Benützungsentgelt bezahlt hätten.

Die Beklagten schulden den Klägern noch die Kosten des Vorprozesses im Gesamtbetrag von 91.232,06 S sA; sie schulden dem Erstkläger darüber hinaus aufgrund von bestehenden Exekutionstiteln insgesamt 42.991,65 S sA. Der Erstbeklagte schuldet dem Erstkläger überdies noch einen ihm rechtskräftig zuerkannten Privatbeteiligtenzuspruch samt Kosten von 41.274,97 S sA.

Gestützt auf das Eigentumsrecht an der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** I***** und deren seit erfolgreicher Anfechtung des daher rückabzuwickelnden Übergabevertrages vom 28.4.1988 titelloser Benützung durch die Beklagten begehren die Kläger die Räumung dieser Liegenschaft, bestehend aus den 15 namentlich genannten Grundstücken.

Die Beklagten machen demgegenüber ein Zurückbehaltungsrecht an der Liegenschaft geltend. Sie hätten für den Umbau und die Renovierung des Wohnhauses insgesamt 1,990.000 S aufgewendet. Ihre Aufwendungen seien allesamt nützlich gewesen. Eine Rückgabe der Liegenschaft komme daher nur Zug um Zug gegen Ersatz dieser Aufwendungen durch die Kläger bzw gegen Sicherstellung des Aufwandersatzanspruches in Betracht.

Die Kläger lehnen demgegenüber jegliche Gegenleistung oder Sicherstellung ab. Die Aufwendungen der Beklagten auf das Wohnhaus hätten im Hinblick auf die von ihnen vorgenommenen pfandrechtlichen Belastungen insgesamt nur zu einer Entwertung der Liegenschaft geführt und seien daher nicht nützlich gewesen.

Das Erstgericht verurteilte die Beklagten zur unbedingten Räumung der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** I***** im Umfang von 14 Grundstücken und wies das auf Räumung auch des Grundstückes Nr..115, Baufläche (Haus in O*****), gerichtete Mehrbegehren ab. Das Ersturteil ist in seinem stattgebenden Teil in Rechtskraft erwachsen. In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, daß die Beklagten nur in Ansehung des am Grundstück Nr..115 befindlichen Hauses für dessen Ausbau und Sanierung Aufwendungen getätigt hätten, die auch zu einer Werterhöhung des Hauses im Umfang von 1,050.000 S geführt hätten, welche ihnen die Kläger gemäß § 331 ABGB zu ersetzen hätten. Das Zurückbehaltungsrecht der Beklagten gemäß § 471 ABGB sei demnach auf dieses Grundstück beschränkt. Da die Kläger aber jeden Aufwandersatz und jegliche Sicherstellung abgelehnt hätten, komme in diesem Umfang eine Verurteilung zur Räumung Zug um Zug gegen Ersatz der Aufwendungen an die Beklagten nicht mehr in Betracht.

Das Berufungsgericht verurteilte die Beklagten auch zur uneingeschränkten Räumung des noch in Rede stehenden Grundstückes Nr..115. Es sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes 50.000 S übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Das Berufungsgericht stellte klar, daß die Feststellung über die Wertsteigerung des Wohnhauses ohne Rücksicht auf die zwischenzeitig einverleibten Belastungen zu verstehen ist. Bei einer Rückabwicklung nach § 877 ABGB sei der vorherige Zustand wiederherzustellen. Dabei könne der redliche Besitzer gemäß § 331 ABGB vom Eigentümer den notwendigen und nützlichen Aufwand ersetzt verlangen; es stehe ihm wegen des für die Sache gemachten Aufwandes gemäß § 471 ABGB auch ein Zurückbehaltungsrecht zu, welches durch Befriedigung oder Sicherstellung des Ersatzanspruches abgewendet werden könne. Die Geltendmachung des

Zurückbehaltungsrechtes führe zur Zug um Zug-Verurteilung. Das Zurückbehaltungsrecht habe daher den Zweck, den Entreicherten vor Schwierigkeiten bei der Einbringlichmachung seiner Aufwandersatzansprüche zu bewahren. Solche Schwierigkeiten bestünden aber dann nicht, wenn der Entreicherte - wie im vorliegenden Fall - durch Pfandrechte auf der Sache des Bereicherten für die gegen ihn bestehenden Forderungen Dritter gesichert sei. Insbesondere dann, wenn die Pfandrechte im Zusammenhang mit dem Aufwand des Entreicherten begründet wurden, müsse eine ausgewogene Interessenabwägung dazu führen, daß der Aufwandersatz nur Zug um Zug gegen Pfandfreistellung verlangt werden dürfe. Andernfalls könnte nämlich bei Zahlungsunwilligkeit oder -unfähigkeit der Beklagten die Sachhaftung der Kläger schlagend werden. Da die Beklagten somit im Zuge der Rückabwicklung die Verpflichtung treffe, die Liegenschaft unbelastet zurückzustellen, eine Pfandfreistellung aber bisher weder erfolgt noch von ihnen angeboten worden sei, komme ihr Zurückbehaltungsrecht nicht zum Tragen. Solange die Liegenschaft der Kläger hypothekarisch belastet sei, könne von einer ungerechtfertigten Bereicherung keine Rede sein. Die Beklagten hätten daher ungeachtet ihres Aufwandersatzanspruches das Grundstück zu räumen und den Klägern zu übergeben.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision der Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Wiederherstellung des Ersturteils, hilfsweise mit dem Antrag auf Urteilsaufhebung.

Die Kläger stellen den Antrag, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Beklagten machen im wesentlichen geltend, ihr Aufwandsersatzanspruch sei entgegen der Meinung des Berufungsgerichtes durch die Sachhaftung der Liegenschaft der Kläger nicht gesichert, weil sie ja den Pfandgläubigern weiterhin persönlich hafteten. Es bestehe kein Rechtsanspruch der Beklagten darauf, daß die Pfandgläubiger nicht sie persönlich, sondern die Sachhaftung zuerst in Anspruch nähmen. Würden aber die Beklagten von den Pfandgläubigern persönlich in Anspruch genommen, so sei auf ihre Zahlungen § 1358 ABGB nicht anwendbar. Schon aus diesem Grunde hätten die Kläger den Beklagten für ihre Aufwendungen auch persönlich haftungsfrei zu stellen; andernfalls komme ihr Zurückbehaltungsrecht zum Tragen.

Dem ist jedoch folgendes entgegenzuhalten:

Eine Räumungsklage wegen titelloser Benützung einer Liegenschaft setzt voraus, daß das Recht des Liegenschaftseigentümers, jeden Dritten von einer Benützung auszuschließen, weder durch einen Mietvertrag noch eine andere obligatorische Vereinbarung, aus der die Beklagten ihr Recht ableiten könnten, beschränkt ist. Im vorliegenden Fall ist das aus dem Übergabevertrag vom 28.4.1988 abgeleitete Benützungsrecht der Beklagten spätestens mit Rechtskraft der Entscheidung im Vorprozeß erloschen. Soweit nach § 865 ABGB ein Vertrag wegen Geschäftsunfähigkeit eines Vertragspartners nicht zustande kommt, ordnet § 877 ABGB auch die bereicherungsrechtliche Rückabwicklung an (Rummel in Rummel, ABGB2 Rz 1 zu § 877). Da die Beklagten im vorliegenden Fall nur mehr titellose Inhaber des noch in Rede stehenden Grundstückes sind, haben die Kläger ihren Räumungsanspruch zu Recht sowohl auf ihr Eigentum als auch auf den Titel der Rückabwicklung wegen ungerechtfertigter Bereicherung gestützt. Insoweit konkurriert hier die Vindikation mit der Kondiktion (Rummel aaO Rz 25 vor § 1431 und Rz 10 zu § 1435). In beiden Fällen kann der belangte Inhaber einer körperlichen Sache, der bisher deren redlicher Besitzer war, dem Rückgabeverlangen seine Ansprüche auf Ersatz des notwendigen und nützlichen Aufwandes (§ 331 ABGB) entgegenhalten. Daß die Beklagten zum Zeitpunkt ihrer Aufwendungen auf das Wohnhaus nicht redliche Besitzer der ganzen Liegenschaft gewesen wären, haben die Kläger gar nicht behauptet. Es ist daher gemäß § 328 ABGB im Zweifel von der Redlichkeit ihres damaligen Besitzes auszugehen. Der Ersatz des Aufwandes ist aber zweifach begrenzt: Einerseits durch den noch vorhandenen, also den gegenwärtigen Wert der Aufwendungen und andererseits, wenn diese Wertsteigerung den wirklichen Aufwand übersteigt, durch diesen (Koziol-Welser9 II, 93; Spielbüchler in Rummel, ABGB2 Rz 1 zu § 331; Rummel aaO Rz 7 zu § 1437). Stehen dem auf Herausgabe belangten Inhaber wegen des für die Sache gemachten Aufwandes Gegenansprüche zu, so hat er nach § 471 ABGB, auf den § 334 ABGB verweist, ein Zurückbehaltungsrecht: Er braucht die Sache nur Zug um Zug gegen Befriedigung oder Sicherstellung seiner Forderung herauszugeben (Koziol-Welser aaO 94 f; Petrasch in Rummel, ABGB2 Rz 3 zu § 471; Rummel aaO Rz 4 zu § 877 und Rz 9 zu § 1437; JBl 1988, 250; RZ 1988/69; JBl 1992, 594).

Der vorliegende Fall ist dadurch gekennzeichnet, daß die Beklagten für den Umbau und die Renovierung des Wohnhauses zwar tatsächliche Aufwendungen im Gegenwert von mehr als 1,900.000 S gemacht haben, hiedurch aber

nur eine Wertsteigerung von 1,050.000 S eingetreten ist. Diese Wertsteigerung ist überdies nur ohne Rücksicht auf die zwischenzeitig einverleibten Belastungen eingetreten. Sie entspricht deshalb nicht einem den Klägern gegenwärtig real verschafften Nutzen, weil die Beklagten ihre Aufwendungen mit Fremdgeld finanziert haben und hiefür die Liegenschaft nunmehr nicht nur mit Pfandrechten in Höhe des Verkehrswertes der Liegenschaft, sondern auch mit einem Veräußerungsverbot belastet ist. Mit Recht haben daher die Kläger die Berechtigung der Beklagten zur Zurückbehaltung bestritten:

Auszugehen ist davon, daß weder die Kläger noch die Beklagten die in Rede stehenden Aufwendungen verschuldet haben. Diese sind jedenfalls von den Klägern auch nicht veranlaßt worden. Es liegt daher ein Fall der "aufgedrängten Bereicherung" (Koziol-Welser aaO 93) vor. Hiebei läßt das Tatbestandsmerkmal "nach dem gegenwärtigen Werte" in § 331

ABGB eine grundsätzliche Risikoverteilung zwischen Bereichertem (=

Eigentümer) und Verkürztem (= Besitzer) dahin erkennen, daß die

"gegenwärtigen" Wirkungen des Aufwandes über den Umfang des Ersatzanspruches entscheiden. Es trägt daher der Besitzer einerseits die Gefahr des bereits ursprünglich fehlschlagenden Aufwands, aber auch die Gefahr der nachträglichen Vereitelung eines erfolgreichen Aufwandes (P.Huber, Wegfall der Bereicherung und Nutzen, 198). In diesem Sinne haben aber die Aufwendungen der Beklagten auf das Wohnhaus der Kläger derzeit (noch) nicht zu einer Wertsteigerung der Liegenschaft geführt, steht ihnen doch deren forderungsbekleidete Pfandbelastung in der fast eineinhalbfachen Höhe des nach § 331 ABGB überhaupt in Betracht kommenden Aufwandersatzes gegenüber. Die mit dem Aufwand der Beklagten verknüpften hypothekarischen Belastungen der Liegenschaft und das einverleibte Veräußerungsverbot bewirken demnach, daß eine "gegenwärtige" Wertsteigerung (noch) nicht eingetreten ist. Schon aus diesem Grund fehlen die Voraussetzungen für das von den Beklagten geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht, weshalb dem Räumungsbegehren der Kläger uneingeschränkt stattzugeben war.

Es ist aber darauf hinzuweisen, daß damit über die Rückabwicklung zwischen den Parteien noch nicht endgültig und erschöpfend abgesprochen ist; dies ist auch im Hinblick auf das ungewisse Schicksal der aushaftenden Hypothekarforderungen gar nicht möglich. Sollten die Beklagten als Personalschuldner ihre Verbindlichkeiten gegenüber den Hypothekargläubigern abdecken und damit die Voraussetzungen für die Lastenfreistellung der Liegenschaft der Kläger schaffen, könnten sie von diesen den Ersatz ihrer Aufwendungen im Rahmen des § 331 ABGB verlangen. Sollten die Kläger als Pfandschuldner zur Zahlung der aushaftenden Forderungen herangezogen werden, käme ihr Regreß gegen die Beklagten im Sinne des § 1358 ABGB insoweit nicht zum Tragen, als diesen ein Ersatzanspruch gemäß § 331 ABGB gegen die Kläger zustünde.

Der Revision mußte demnach ein Erfolg versagt bleiben.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Da die Kläger ihr Begehren auf Räumung der insgesamt 15 Grundstücke ihrer Liegenschaften mit 50.000 S bewertet haben, Gegenstand des Revisionsverfahrens aber nur mehr eines dieser Grundstücke ist, kann Bemessungsgrundlage nur mehr das Revisionsinteresse in Höhe von 3.333,33 S sein.

Anmerkung

E32457

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1993:0060OB00507.93.0415.000

Dokumentnummer

JJT_19930415_OGH0002_0060OB00507_9300000_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