



Im Namen der Republik

Das Oberlandesgericht Wien hat als Berufungsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Jahn als Vorsitzende sowie den Richter Mag. Pöhlmann und die Richterin Mag. Oberbauer in der Rechtssache der Klägerin

, 3100 St. Pölten, [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED], vertreten durch Mag. Jürgen Brandstätter, Rechtsanwalt in St. Pölten, wider die Beklagten

, beide 3100 St. Pölten, [REDACTED]

[REDACTED], beide vertreten durch Kiechl Schaffer Rechtsanwalts GmbH in Wien, wegen Aufhebung von Kaufverträgen und Einverleibung des Eigentumsrechts (Streitwert Erstbeklagter: EUR 131.700; Zweitbeklagter: EUR 131.000), über die Berufung der Beklagten gegen das Teilurteil des Landesgerichtes St. Pölten vom 28.6.2021, 4 Cg 20/20x-65, gemäß § 480 Abs 1 ZPO in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

Die Berufung wird **zurückgewiesen**, soweit sie sich gegen die Entscheidung des Erstgerichts über die Liegenschaft des jeweils anderen Beklagten richtet.

Im Übrigen wird der Berufung **Folge** gegeben und das angefochtene Teilurteil dahin abgeändert, dass es lautet:

„Die Klagebegehren,

1. der am 22.4.2016 zwischen der Klägerin und dem

Erstbeklagten über die Liegenschaft EZ KG

, Bezirksgericht St. Pölten, geschlossene Kaufvertrag werde aufgehoben;

2. der am 22.4.2016 zwischen der Klägerin und dem Zweitbeklagten über die Liegenschaft EZ KG

, Bezirksgericht St. Pölten, geschlossene Kaufvertrag werde aufgehoben,

werden **abgewiesen**.

3. Die Kostenentscheidung bleibt der Endentscheidung vorbehalten."

Die Entscheidung über die Kosten des Berufungsverfahrens bleibt der Endentscheidung vorbehalten.

Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt jeweils EUR 30.000.

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

Am 22.4.2016 unterfertigte die Klägerin zwei Kaufverträge, mit der sie einerseits die Liegenschaft EZ

KG (in Folge: Baugrundstück bzw EZ) um einen Kaufpreis von EUR 131.700 an den Erstbe-

klagten und andererseits die Liegenschaft EZ KG (in Folge: EZ) um einen Kaufpreis von

EUR 131.000 an den Zweitbeklagten, verkaufte. In Punkt 7) des zuletzt genannten Kaufvertrages ist folgendes Wieder-

kaufsrecht vorgesehen:

„Der Käufer , räumt der Verkäuferin , oder

von ihr beauftragten Dritten, ein Wiederkaufsrecht ein, welches derart ausgeübt werden kann, dass der Betrag von

€ 156.026,00 zuzüglich einer allfälligen aus der Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehenden ImmoEST, zuzüglich

6 % p.a. Zinsen spätestens innerhalb von 3 Jahren ab

Abschluss dieses Kaufvertrages an den Käufer
, zur Auszahlung gebracht wird. Im
Falle des Zahlungsverzuges erlischt dieses Wiederkaufs-
recht, jedoch ist der Verkäuferin eine vorzeitige Rück-
zahlung gestattet."

Mit Vereinbarung vom selben Tag (in Folge: Nebenver-
einbarung), abgeschlossen zwischen der Klägerin und dem
Zweitbeklagten wurde der Klägerin und weiteren Personen
nach Belieben der Klägerin ein Wohnrecht auf der EZ
auf die Dauer von 3 Jahren ab Unterfertigung der Verein-
barung eingeräumt. Die Klägerin verpflichtete sich
jedoch, sämtliche durch die Ausübung ihres Nutzungsrech-
tes entstehenden Kosten (Betriebskosten, öffentliche
Abgaben, Gebühren, Versicherungsprämien, Aufwendungen zur
Substanzerhaltung, notwendige Reparaturen auch an Geräten
etc.) aus Eigenem zu bezahlen, dies jedoch Dritten gegen-
über im Namen des Zweitbeklagten.

Beide Kaufverträge wurden grundbücherlich durchge-
führt, die Beklagten sind grundbücherliche Eigentümer der
jeweiligen Liegenschaften.

Die Klägerin beehrte die Aufhebung der mit dem
Erstbeklagten (1.) und dem Zweitbeklagten (2.) am
22.4.2016 geschlossenen Kaufverträge samt deren Ver-
pflichtung zur Einwilligung in die Einverleibung ihres
Eigentumsrechts (bezogen auf die jeweiligen Kaufver-
träge). In eventu beehrte sie die Zahlung von EUR 58.300
durch den Erstbeklagten und EUR 69.000 durch beide
Beklagte zu ungeteilten Hand. Beide Kaufverträge seien
nicht gültig zustande gekommen bzw rückwirkend aufzuhe-
ben; hilfsweise seien die Kaufpreise anzupassen. Die Lie-
genschaft EZ sei im Eigentum der Klägerin gestanden;
über das Baugrundstück habe die Klägerin als Erbin nach

ihrer am 14.10.2015 verstorbenen Großmutter aufgrund der Amtsbestätigung des Gerichtskommissärs vom 8.4.2016 bereits während des Verlassenschaftsverfahrens verfügen dürfen. Beide Liegenschaften seien wegen hoher Verbindlichkeiten ihres Lebensgefährten Marcus [REDACTED] verpfändet gewesen, die aus einem gemeinsam mit dem Erstbeklagten geführten Getränkehandel resultiert hätten. Um diese Verbindlichkeiten tilgen zu können und eine allfällige Versteigerung verhindern zu können, habe sie den Verkauf vor allem des Baugrundstücks erwogen, im äußersten Fall auch der EZ . Daher seien ihr bereits Kaufangebote von EUR 190.000 (für das Baugrundstück) bzw EUR 200.000 (für die EZ) vorgelegen. Ohne ihre Zustimmung und ihr Wissen habe ihr Lebensgefährte mit dem Erstbeklagten und dem Wissen des Zweitbeklagten den Verkauf beider Liegenschaften vorbereitet. Der Erstbeklagte habe Interesse an der Tilgung der Schulden seines Geschäftspartners gehabt und daran, die Liegenschaft gemeinsam mit dem Zweitbeklagten, seinem Bruder, zu einem möglichst günstigen, deutlich unter dem Verkehrswert liegenden Preis zu erwerben, worüber sie die Klägerin getäuscht hätten. Der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht geschäftsfähigen Klägerin hätten sie erfolgreich eingeredet, dass die Zwangsversteigerung beider Liegenschaften unmittelbar bevor stehe und nur durch eine vorübergehende Übereignung beider Liegenschaften an den Erstbeklagten verhindert werden könne. Der „Kaufpreis“ sei daher als vom Käufer gewährtes Darlehen zu verstehen, welches zur Schuldentilgung und Abwendung der Versteigerung verwendet würde. Ihr Lebensgefährte und der Erstbeklagte hätten der Klägerin auch zugesichert, dass mit einem in Kürze erwarteten Gewinn aus einem großen Auftrag

des Unternehmens das Darlehen getilgt werden würde und beide Liegenschaft in wenigen Monaten wieder an die Klägerin rückübereignet würden. Nur aufgrund dieser bewusst irreführenden Äußerungen habe sie die Kaufverträge unterschrieben. Beide Beklagten und auch ihr Lebensgefährte hätten jedoch in Wahrheit nicht mit einer Rückübereignung gerechnet. Obwohl ihnen auch bekannt gewesen sei, dass die Klägerin nach Möglichkeit die Liegenschaften gar nicht verkaufen habe wollen, allenfalls nur das Baugrundstück, und dies zu einem deutlich höheren Preis, hätten sie beide unter Druck gesetzt und damit verhindert, dass sie den Verkauf an eine dritte Person weiter betreibe. Als sie am Vortag der Vertragsunterfertigung ihrem Lebensgefährten gesagt habe, doch keine Verträge abschließen zu wollen, habe sie dieser, wie mehrfach zuvor, geschlagen und durch Drohung zur Unterfertigung gezwungen. Auch anlässlich der Vertragsunterfertigung sei die Klägerin durch den Erstbeklagten mit Wissen und Willen des Zweitbeklagten unter Druck gesetzt worden, sodass sie schließlich ohne weiteres Nachfragen beide Verträge unterschrieben habe. Ihr sei damals auch nicht bewusst gewesen, dass der Zweitbeklagte nur einen der beiden Verträge unterschrieben habe. Jedenfalls sei den Beklagten bekannt gewesen, dass sich die Klägerin in einer schwierigen psychischen und finanziellen Situation befunden habe und sie ohne den durch diese Notsituation bestehenden Druck die Verträge nicht unterfertigt hätte. Sie hätten diese Situation somit ausgenutzt. Die Verträge seien daher gemäß § 879 ABGB sittenwidrig und nichtig, weil die Beklagten ihre wirtschaftliche Zwangslage und seelische Ausnahmesituation wissentlich benutzt hätten, um die Liegenschaften zu einem wucherischen Preis zu erwerben, wel-

cher zu deren Verkehrswerten in einem auffallenden Missverhältnis stehe. Erst nach Zustellung der Verträge im Sommer 2016 sei der Klägerin aufgefallen, dass es hinsichtlich des Baugrundstücks keine Möglichkeit zum Rückersatz gegeben habe und nicht der Erstbeklagte, sondern der Zweitbeklagte Käufer der EZ gewesen sei, wozu sie niemals zugestimmt hätte. Da ihr Lebensgefährte und der Erstbeklagte die Grundstücke nicht durch Leistung einer Zahlung „ausgelöst“ hätten, sei es niemals zu der zugesicherten Rückübereignung gekommen.

Schließlich bestritt die Klägerin die von den Beklagten eingewandten Gegenforderungen als nicht berechtigt.

Die Beklagten bestritten die Klagebegehren und beantragten deren Zurück- „bzw“ Abweisung. Neben dem in der Berufung nicht mehr aufgegriffenen Einwand der entschiedenen Rechtssache brachten sie zusammengefasst vor, die angeblich hohen Verbindlichkeiten der Klägerin und ihres Lebensgefährten seien ihnen nicht bekannt gewesen. Richtig sei jedoch, dass auf beiden Liegenschaften grundbücherliche Verbindlichkeiten ausgehaftet hätten, die Gläubiger bereits gedrängt hätten und ein Zwangsversteigerungsverfahren anhängig gewesen sei. Nachdem der von der Klägerin mit dem Verkauf beauftragte Makler eine entsprechende Anfrage des Erstbeklagten „abgeblockt“ habe, weil der von diesem beabsichtigte Betrieb einer Kfz-Reparaturwerkstätte auf der Liegenschaft nicht bewilligungspflichtig sei, habe dieser mehrfach an der Liegenschaft vorbeigeschaut und dort den Lebensgefährten der Klägerin angetroffen. Bis dahin habe er weder die Klägerin noch deren Lebensgefährten gekannt. Der Erstbeklagte habe daraufhin die Verhandlungen ausschließlich mit der Klägerin

geführt, der Zweitbeklagte sei darin nicht involviert gewesen. Er habe lediglich ein Interesse am Erwerb des Baugrundstücks gehabt, nicht jedoch an der EZ . Beide Liegenschaften hätte er auch nicht finanzieren können. Erst nach einiger Zeit sei der Lebensgefährte der Klägerin an ihn herangetreten und habe ihm mitgeteilt, dass diese nur unter der Bedingung am Verkauf bei der Liegenschaft interessiert sei, dass sie mit ihrer Familie vorerst weiter in dem von ihr genutzten Wohnhaus bleiben könne und ihr die Möglichkeit eingeräumt werde, dieses innerhalb von drei Jahren wieder zurückzukaufen. An einem Rückkauf des Baugrundstücks habe sie jedoch kein Interesse gehabt. Nachdem der Klägerin mitgeteilt worden sei, dass der Zweitbeklagte die Liegenschaft EZ erwerben wolle, weil eine Finanzierung alleine durch den Erstbeklagten nicht möglich gewesen sei, sei es zu den Vertragsunterfertigungen am 22.4.2016 gekommen. Dabei sei ihr von den Beklagten ein weiterer Betrag von EUR 20.000 in bar zugezählt worden, wovon EUR 6.362,40 zur Berichtigung des Honorars des Vertragserrichters verwendet worden sei. Den Restbetrag habe die Klägerin mitgenommen. Zu berücksichtigen sei auch, dass der Klägerin und weiteren Personen nach ihrem Belieben für drei Jahre ein Wohnrecht auf der Liegenschaft EZ eingeräumt worden sei, wovon sie und ihr Lebensgefährte auch Gebrauch gemacht hätten. Erste Probleme habe es gegeben, als die Klägerin ihren Verpflichtungen zur Zahlung der Betriebskosten nicht nachgekommen sei, was nach unzähligen vergeblichen Versuchen zur gütlichen Einigung zu einer Räumungsklage geführt habe. Dieses Verfahren sei aufgrund des Verhaltens der Klägerin zur Überprüfung ihrer Geschäftsfähigkeit unterbrochen worden, jedoch habe sich im Pflieg-

schaftsverfahren ihre Prozess- und Geschäftsfähigkeit auch zum Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse herausgestellt. Die Klägerin habe zu keinem Zeitpunkt von der ihr bis 22.4.2019 eingeräumten Möglichkeit des Rückkaufs der Liegenschaft Gebrauch gemacht, allerdings nutze sie diese nur mehr als Lagerstätte und somit gegenüber dem Zweitbeklagten missbräuchlich sowie schikanös, weil sie und ihre Angehörigen dort nicht mehr lebten. Die behauptete Täuschung oder Irreführung der Klägerin durch die Beklagten sei niemals erfolgt, weil die letztlich gewählte Vertragsvariante nach ausführlicher Besprechung und Aufklärung ihrem Wunsch und Vorschlag entsprochen habe. Das Klagebegehren sei auch deshalb verfehlt, weil sie nicht berücksichtige, dass die Beklagten den vereinbarten Kaufpreis zuzüglich EUR 20.000 in bar bezahlt und in diesem Umfang deren Schulden berichtigt hätten. Wenn überhaupt könne das Klagebegehren daher nur Zug-um-Zug gegen die gleichzeitige Rückzahlung dieser Beträge berechtigt seien. Überdies sei das Klagebegehren verjährt.

Für den Fall der Stattgebung des in eventu erhobenen Leistungsbegehrens wandten die Beklagten näher aufgeschlüsselte Gegenforderungen von insgesamt EUR 1.158.450,03 (Erstbeklagter) bzw EUR 219.057,29 (Zweitbeklagter) bis zur Höhe des jeweiligen Klagebegehrens ein.

Mit dem angefochtenen Teilurteil gab das Erstgericht den auf Aufhebung gerichteten Klagebegehren betreffend beider Liegenschaften statt und behielt die Kostenentscheidung der Endentscheidung vor. Neben dem bereits eingangs wiedergegebenen unstrittigen Sachverhalt traf es weiters folgende Feststellungen:

Die Großmutter der Klägerin, in deren Eigentum die

Liegenschaft EZ stand, ist am 14.10.2015 verstorben, die Klägerin war aufgrund des Testaments vom 7.10.2003 Alleinerbin nach ihrer Großmutter. Die beiden streitgegenständlichen Liegenschaften waren im Jahr 2015/2016 mit diversen Pfandrechten belastet, die teilweise auch aus der Geschäftstätigkeit des damaligen Lebensgefährten der Klägerin, Markus [REDACTED], stammten. Am 2.12.2015 wurde über Antrag der Landeshauptstadt St. Pölten zur Hereinbringung einer Forderung von EUR 52.143,40 zu des Bezirksgerichtes St. Pölten ein Zwangsversteigerungsverfahren hinsichtlich der EZ eingeleitet.

Im Jänner 2016 erteilte die Klägerin aufgrund der bestehenden Schulden und der drohenden Zwangsversteigerung dem Immobilienmakler Otto [REDACTED] einen sechs Monate befristeten Alleinvermittlungsauftrag betreffend die Vermittlung beider Liegenschaften. Es entsprach dem Wunsch der Klägerin im Jahr 2016 nur das Baugrundstück zu verkaufen und mit dem Verkaufserlös sämtliche Schulden beider Liegenschaften abzudecken. Die Liegenschaft EZ sollte nicht verkauft werden, weil die Klägerin schon seit 1986 in dem auf der Liegenschaft errichteten Haus gelebt hatte. Durch den Immobilienmakler wurde die Klägerin jedoch sodann darauf hingewiesen, dass der Erlös aus dem Verkauf des Baugrundstückes nicht ausreichen würde, um alle vorhandenen Schulden zu tilgen. Er erklärte ihr daher, dass sie zur Abdeckung sämtlicher Schulden beide Liegenschaften verkaufen müsste.

Durch Markus [REDACTED] wurde an den Immobilienmakler immer wieder die Idee herangetragen, dass nur das Baugrundstück endgültig verkauft werden und für die EZ die Möglichkeit eines Rückerwerbes binnen einer bestimmten Frist bestehen sollte. Otto [REDACTED] hielt diese

Idee für wenig zielführend, da Markus [REDACTED] kein geregeltes Einkommen und keine Beschäftigung hatte und er daher davon ausging, dass ein Rükckerwerb nicht finanzierbar wäre. Diese Bedenken hat Otto [REDACTED] auch gegenüber der Klägerin kommuniziert und ihr erklärt, dass für ihn lediglich ein lastenfreier Verkauf des Baugrundstückes alleine oder beider Liegenschaften in Frage komme. Otto [REDACTED] hat jedoch die Summe des Alleinvermittlungsauftrages noch erhöht, damit mit dem Verkauf beider Liegenschaften die Schulden der Klägerin getilgt und mit dem Restbetrag eine Wohnung erworben werden könnte.

Zu einem nicht näher feststellbaren Zeitpunkt trat der Erstbeklagte an Markus [REDACTED] heran und erklärte, dass er Interesse am Erwerb des Baugrundstückes haben würde. Markus [REDACTED] war nach wie vor der Meinung, dass lediglich das Baugrundstück endgültig verkauft und bei der EZ die Möglichkeit eines Rückkaufes bestehen sollte, die er aus seinen - nicht näher feststellbaren - geschäftlichen Tätigkeiten finanzieren wollte. Markus [REDACTED] trug an den Erstbeklagten daher die Idee heran, wonach das Baugrundstück endgültig und die EZ mit der Möglichkeit eines Rückkaufes verkauft werden würde, er war überzeugt davon, dass er den Rükckerwerb finanzieren können würde und sagte dies dem Erstbeklagten auch ausdrücklich zu.

Am 21.3.2016 fand sodann beim Rechtsanwalt Dr. Thomas T [REDACTED], der durch den Erstbeklagten konsultiert worden war, ein Gespräch zwischen dem Erstbeklagten, Markus [REDACTED] und Dr. T [REDACTED] statt. Dabei wurde die Idee von Markus [REDACTED] erörtert, Dr. T [REDACTED] erklärte Markus [REDACTED] am Ende des Gespräches jedoch, dass er die weiteren Gespräche über die Verträge mit der Liegen-

schaftseigentümerin und nicht mit ihrem Lebensgefährten führen wolle. Bei dem Termin setzte Dr. T. ein Schreiben mit den wesentlichen Inhalten des Gespräches auf und versandte dieses an die Klägerin. Darin wurde auszugsweise zusammengefasst ausgeführt:

„Sie [Anm: Klägerin] sind bereit, die Liegenschaft EZ zu verkaufen; hingegen wollen Sie die Liegenschaft EZ nach Möglichkeit in Ihrem Eigentum behalten. Aushaftend auf dieser Liegenschaft sind Verbindlichkeiten von mehr oder weniger € 150.000,-. Der Wunsch meines Mandanten [Anm: Erstbeklagter] ist Ihrem Anliegen genau entgegengesetzt, als er sämtliche zur Lastenfreistellung der EZ erforderlichen Beträge (allerdings begrenzt mit € 150.000,-) aus Eigenem aufbringen wird, dieser Betrag um alle Kosten des diesbezüglichen rechtsanwaltlichen Einschreitens und um die Kosten für die Intabulierung eines Pfandrechtes in diesem Betrag erhöht wird und das den Betrag darstellt, der bis spätestens drei Jahre nach grundbuchsfähiger Unterfertigung des Kaufvertrages zurückzubezahlen ist. Dieser de facto Kredit, den Herr Ihnen einräumt wird mit 6 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind jeweils am Ende eines jeden Jahres zu bezahlen, somit jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres € 9.000,-. Eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten Kreditbetrages ist zulässig.“

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes St. Pölten vom 14.3.2016, , wurde zur Hereinbringung seiner Forderung von EUR 1.512,48 die Exekution durch Zwangsversteigerung der EZ (Betritt zum Zwangsversteigerungsverfahren) bewilligt. Am 22.3.2016 fand im Zwangsversteigerungsverfahren die Befundaufnahme durch den bestellten Sachverständigen statt, bei dem die Kläge-

rin wie deren Lebensgefährte anwesend waren. Die Liegenschaft wurde durch den Sachverständigen auf den Betrag von EUR 181.000,-- geschätzt, dies den Parteien des Exekutionsverfahrens jedoch erst mit Beschluss vom 25.4.2016 mitgeteilt.

Am 4.4.2016 fand ein Folgetermin bei Dr. T [REDACTED] statt, an dem sodann die Klägerin und der Erstbeklagte beteiligt waren. Dabei wurde der Inhalt des Gespräches vom 21.3.2016, die in Aussicht genommene Vertragsgestaltung und ausdrücklich besprochen, dass der Verkauf beider Liegenschaften der Klägerin beabsichtigt sei, wobei der Kaufvertrag hinsichtlich des Baugrundstückes sofort wirksam und der Kaufvertrag hinsichtlich der EZ auf drei Jahre aufschiebend bedingt sein sollte. Als Kaufpreise wurden für das Baugrundstück ein Betrag von EUR 121.000,- und für die EZ ein Betrag von EUR 150.000,- in Aussicht genommen, was dem Schuldenstand auf den Liegenschaften entsprochen hat. Ausdrücklich wurde besprochen, dass die EZ deutlich mehr als EUR 150.000,-- Wert wäre, der günstige Verkauf der Klägerin aber die Möglichkeit biete, die Liegenschaft zu erhalten. Daneben wurde besprochen, dass die oben zitierten Bedingungen vereinbart werden sollten.

Am 7.4.2016 übermittelt Otto [REDACTED] an die Klägerin zwei Kaufangebote, mit denen einerseits der Ankauf des Baugrundstückes um einen Kaufpreis von EUR 190.000,-- oder andererseits der Ankauf von beiden Liegenschaften um einen Gesamtpreis von EUR 390.000,-- angeboten wurde. Die Kaufangebote waren bis zum 15.4.2016 befristet.

In weiterer Folge konsultierte der Erstbeklagte den Anwalt Dr. Georg Th [REDACTED] für die weitere Abwicklung, der ihn bereits zuvor rechtlich vertreten hatte. Zumindest am

8.4.2016 fand in der Kanzlei von Dr. Th[REDACTED] ein Gespräch statt, an dem die Klägerin, der Erstbeklagte und Dr. Th[REDACTED] beteiligt waren. Dabei erklärte Dr. Th[REDACTED], dass er keinen bedingten Kaufvertrag, sondern einen unbedingten Kaufvertrag mit der Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts vorschlagen würde, weil die von Dr. T[REDACTED] gewählte Konstruktion nicht praktikabel sei. Um die Höhe der ausstehenden Lasten zu ergründen, führte Dr. Th[REDACTED] eine Korrespondenz mit der Anwältin der Klägerin. Am 8.4.2016 erkannte Dr. Th[REDACTED], dass die Klägerin noch gar nicht verfügungsbefugt über die Liegenschaft EZ wäre, weil sie noch keine Erbantrittserklärung im Verlassenschaft nach ihrer Großmutter abgegeben hatte. Der Erstbeklagte erklärte der Klägerin sodann, dass sie die Angelegenheit erledigen müssten, weil das Geschäft für ihn sonst nicht mehr in Frage komme und bot der Klägerin an, sogleich zum Notar zu fahren. Die Klägerin hegte zunächst Zweifel, weil sie keinen Termin hatte, willigte jedoch schließlich ein und fuhr gemeinsam mit dem Erstbeklagten zum Notar, bei dem sie die unbedingte Erbantrittserklärung abgab und sodann eine Amtsbestätigung ausgestellt erhielt. Es kann nicht festgestellt werden, dass der Erstbeklagte die Klägerin an diesem Tag unter Druck gesetzt oder sie bedroht hat.

Die Klägerin und der Erstbeklagte kamen sodann überein, dass Dr. Th[REDACTED] in Folge die Verträge ausarbeiten sollte, als Kaufpreis wurde für das Baugrundstück ein Betrag von EUR 131.700,-- und für die EZ ein Betrag von EUR 131.000,-- in Aussicht gestellt. Darüber hinaus kamen die Genannten überein, dass ein nicht feststellbarer Betrag nicht auf das Treuhandkonto sondern daneben „schwarz“ fließen und die Klägerin die Möglichkeit des

Rückerwerbs der EZ wie ein Wohnrecht erhalten sollte. Die Kaufpreise berechneten sich nach dem aushaftenden Schuldenstand auf den beiden Liegenschaften, auf welchen finanziellen Überlegungen der Betrag für das Wiederkaufsrecht festgelegt wurde, kann nicht festgestellt werden.

Zwischen dem 8.4.2016 und dem 15.4.2016 versuchte der Immobilienmakler Otto [REDACTED] Kontakt zur Klägerin aufzunehmen, um ihr die Annahme des Kaufanbotes dringend zu empfehlen. Die Klägerin reagierte jedoch nicht auf die Versuche der Kontaktaufnahme, weshalb Otto [REDACTED] zum Baugrundstück fuhr. Davor wurde er durch die Beklagten angesprochen, die ihm erklärten, dass er nicht mehr kommen brauche, weil die Liegenschaft schon verkauft sei. Durch die Beklagten wurde Otto [REDACTED] gegenüber allerdings nicht gesagt, dass er sich von der Klägerin fernhalten solle. Otto [REDACTED] konnte die Klägerin in Folge jedoch nicht mehr erreichen. Es kann nicht festgestellt werden, dass die Beklagten den Inhalt der Kaufanbote vom 7.4.2016 kannten.

Erst kurz vor Unterfertigung der Verträge erklärte der Erstbeklagte gegenüber Dr. Th [REDACTED], dass nicht er, sondern der Zweitbeklagte die Liegenschaft EZ erwerben würde. Am Tag vor der Vertragsunterfertigung hegte die Klägerin Zweifel daran, ob sie die Verträge tatsächlich unterschreiben sollte. Markus [REDACTED] wurde ob der Zweifel der Klägerin sodann gewalttätig gegenüber ihr und meinte, das „würde schon passen“, sie solle die Verträge unterschreiben. Die Klägerin hat vor dem Termin am 22.4.2016 keinen Vertragsentwurf von Dr. Th [REDACTED] erhalten.

Am 22.4.2016 fand in der Kanzlei von Dr. Th [REDACTED] die Vertragsunterzeichnung statt. An diesem Tag hat die Klägerin den Zweitbeklagten zum ersten Mal gesehen. Die Klä-

gerin wusste jedoch bei der Unterzeichnung der Verträge, dass der Erstbeklagte der Käufer des Baugrundstückes und der Zweitbeklagte der Käufer der EZ sein würde und war damit bei der Unterfertigung der Verträge auch einverstanden. Die Verträge und die Nebenvereinbarung wurden Punkt für Punkt durch Dr. Th. [REDACTED] mit den Parteien durchbesprochen. Die Klägerin wusste daher, dass das Baugrundstück um einen Betrag von EUR 131.700,-- und die EZ 825 um einen Kaufpreis von EUR 131.000,-- verkauft würde, die Klägerin jedoch im Gegenzug die Rechte nach der Nebenvereinbarung erhalten würde. Sie war mit dem Vertragsinhalt zum Zeitpunkt der Unterzeichnung voll inhaltlich einverstanden.

[a] Die Streitteile gingen allsamt davon aus, dass die Klägerin bzw. ihr Lebensgefährte die EZ innerhalb der nächsten drei Jahre zurückkaufen würden. Den Streitteilen war bei der Vertragsunterfertigung auch allen bewusst, dass beide Liegenschaften deutlich mehr wert als die vereinbarten Kaufpreise waren und die Klägerin der gesamten Vertragskonstruktion nur deshalb zustimmte, weil sie dringend Geld benötigte, um so den unwiderruflichen Verkauf oder die Versteigerung der EZ, auf der sich ihr Wohnhaus befand, abzuwenden. Die Beklagten waren in Kenntnis davon, dass die Klägerin nur beide Liegenschaften gemeinsam und deshalb in jener Art verkaufte, weil sie für die EZ ein Wiederkaufsrecht hatte. Den Beklagten war zudem bekannt, dass ob der EZ ein Zwangsversteigerungsverfahren anhängig war, weiters wussten sie auch, dass ein Immobilienmakler mit der Vermittlung der Liegenschaften beauftragt war.

[d] Im Zuge der Unterfertigung des Vertrages wurde der Klägerin durch die Beklagten ein Bargeldbetrag in der

Höhe zwischen EUR 6.362,40 und EUR 20.000,-- übergeben, wobei die genaue Höhe nicht feststellbar ist. Mit einem Teil dieses Geldes beglich die Klägerin bei Dr. Th. die Kosten für die Lastenfreistellung in Höhe von EUR 6.362,40, den Rest hat sie behalten.

Der Verkehrswert des Baugrundstückes betrug zum 22.4.2016 rund EUR 194.000,--, der Verkehrswert der EZ rund EUR 232.000,--. Der Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes laut der Nebenvereinbarung des Kaufvertrages betrug ca. EUR 26.000,--, der Wert des Wiederkaufsrechtes kann nicht festgestellt werden, weil ein Wiederkaufsrecht nicht merkantil handelbar ist. Im Jahr 2016 war der Wienerwaldtunnel jedoch bereits vollendet und daher klar, dass die Grundstückspreise im Raum St. Pölten in den nächsten Jahren steigen würden, weshalb das Wiederkaufsrecht einen - wenngleich nicht näher feststellbaren - Wert darstellte.

Die Klägerin war zum Zeitpunkt der Unterfertigung der Verträge in der Lage, ihr eigenes rechtsgeschäftliches Handeln zu setzen und die Tragweite dieses Handelns auch zu erkennen, und zwar mit den damit einhergehenden Implikationen. Bei ihr bestanden keine schwere psychiatrische Erkrankung oder geistige Störung, die ihre Urteilsfähigkeit eingeschränkt hätten. Die Klägerin hat die Verträge deshalb unterschrieben, weil sie der Meinung war, so die EZ erhalten zu können, dies zudem den Vorstellungen ihres damaligen Lebensgefährten entsprochen hat und dieser ihr zugesagt hatte, die EZ aus Gewinnen seiner Geschäftstätigkeiten zurückzukaufen. Weiters war auch die ausgeübte Gewaltanwendung wie das Drängen des Lebensgefährten der Klägerin ein Grund dafür, dass sie die Verträge unterschrieben hat.

[b] Es kann nicht festgestellt werden, dass die Beklagten in Kenntnis dieser Handlungen (Gewaltanwendung, Drängen) von Markus [REDACTED] waren, die Beklagten selbst in irgendeiner Art und Weise Druck auf die Klägerin ausgeübt oder der Klägerin irgendwelche Zusagen über die Finanzierbarkeit des Rückerwerbs gemacht haben. [c] Es kann zudem nicht festgestellt werden, dass die Beklagten der Klägerin gesagt hätten, dass die Zwangsversteigerung beider Grundstücke unmittelbar bevorstehe oder wann und wie der Erstbeklagte mit Markus [REDACTED] in einer geschäftlichen Beziehung stand sowie dass die abgeschlossenen Kaufverträge in einem Zusammenhang mit der Geschäftsbeziehung zwischen den Genannten standen. Die Beklagten hätten die Verträge nur unter den tatsächlich vereinbarten Bedingungen und nicht zu anderen Konditionen abgeschlossen.

Am 7.11.2016 brachte der Zweitbeklagte zu des Bezirksgericht St. Pölten eine Räumungsklage gegen die Klägerin mit der wesentlichen Begründung ein, sie würde ihren Erhaltungspflichten, die in der Nebenvereinbarung zum Kaufvertrag festgehalten wären, nicht nachkommen. Die Klägerin zog noch im November 2016 von der Liegenschaft aus, hat die Liegenschaft jedoch nicht geräumt. Das Bezirksgericht St. Pölten gab dem Räumungsbegehren mit Urteil vom 21.3.2019 statt, mit Urteil des Landesgericht St. Pölten vom 6.11.2019, wurde das Klagebegehren sodann abgewiesen, weil in der Nebenvereinbarung keine Räumung vereinbart sei und kein gewichtiger Grund für die vorzeitige Auflösung des Dauerschuldverhältnis bestehen würde.

Bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz wurde die Liegenschaft durch die Klägerin nicht

an den Zweitbeklagten übergeben, die Liegenschaft wurde durch den Zweitbeklagten seit dem Jahr 2016 zu keinem Zeitpunkt benutzt.

Die Liegenschaft EZ wurde durch den Zweitbeklagten im Jahr 2018 aufgrund einer Pfandurkunde vom 29.8.2018 mit einem Pfandrecht iHv EUR 925.000,-- belastet, wobei eine Simultanhaftung mit dem Baugrundstück besteht. Der Erstbeklagte ließ auf der EZ seit dem Jahr 2016 vier von acht geplanten Wohneinheiten einer Reihenhausanlage errichten.

Die angemessene Miete für die EZ würde seit dem Jahr 2016 monatlich EUR 850,-- zzgl USt, unter Annahme der Erhaltungspflichten der Klägerin laut Nebenvereinbarung EUR 750,-- zzgl USt betragen. Der Zustand des auf der EZ errichteten Hauses hat sich seit dem Jahr 2016 deutlich verschlechtert. Einerseits wurden notwendige Erhaltungsarbeiten nicht durchgeführt und andererseits Schäden am Gebäude, wie beispielsweise die Abdichtung der Terrasse über dem Nebengebäude, nicht saniert. Die Raumausstattungen in der Wohnung im Dachgeschoß befindet sich teilweise in einem devastierten Zustand, wobei nicht feststellbar ist, von wem diese devastiert wurde. Die Kosten der Sanierung dieser Verschlechterungen betragen rund EUR 12.000,--.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht zusammengefasst aus, im Räumungsverfahren vor dem Bezirksgericht St. Pölten sei lediglich über das Räumungsbegehren des Zweitbeklagten gegen die Klägerin entschieden worden, sodass ein anderer Streitgegenstand vorgelegen sei. Die Klägerin sei bei Abschluss der Verträge geschäftsfähig gewesen und hätten diese ihrem Willen entsprochen, sodass die Anfechtung aus diesem Grund nicht in

Betracht komme. Aufgrund der getroffenen Negativfeststellungen sei weder von einem listigen noch vom einem ungerichte und begründete Furcht auslösenden Verhalten der Beklagten auszugehen; vielmehr könnte lediglich das Verhalten des Lebensgefährten der Klägerin dahin interpretiert werden. Da die Beklagten jedoch an dessen Handlungen nicht teilgenommen hätten und davon auch nicht wissen mussten, lägen die Voraussetzungen nach §§ 870, 875 ABGB nicht vor.

Zur Sittenwidrigkeit bzw Wucher gemäß § 879 Abs 2 Z 4 ABGB führte das Erstgericht aus, dass ein auffallendes Missverhältnis dann vorliege, wenn die Gegenleistung den Wert der Leistung bedeutend übersteige, ohne dass dies durch die besonderen Umstände des Falls gerechtfertigt sei. Fasse man beide Kaufverträge als Einheit auf, ergebe sich unter Hinzurechnung des geflossenen Bargeldbetrages von bis zu EUR 20.000, der aufgrund der der Klägerin insofern obliegenden Beweislast zur Gänze zu berücksichtigen sei, ein Verkehrswert von EUR 426.000, dem ein Gegenwert von EUR 308.700, somit von 72 %, gegenüberstehe. Ein auffallendes Missverhältnis könne daraus jedoch nicht abgeleitet werden, weil der Klägerin schon aufgrund des Kaufanbots durch den von ihr beauftragten Makler bewusst gewesen sei, dass die Liegenschaften einen Wert von rund EUR 400.000 gehabt hätten. Dem Wiederkaufspreis komme in derartigen Konstellationen keine Bedeutung zu, es sei denn, es handle sich um ein verdecktes Kreditgeschäft mit Sicherungsübereignung. Tatsächlich liege ein solches Rechtsgeschäft nach dem Willen der Vertragsparteien vor, weil die gesamte Vertragskonstruktion darauf aufgebaut sei, die unmittelbar bevorstehende Versteigerung der EZ zu verhindern. Dies wäre der Klägerin

zwar mit dem Verkauf dieser Liegenschaft gelungen, dies hätte jedoch den (endgültigen) Verlust der Liegenschaft zur Folge gehabt. Sie habe der Vertragskonstruktion deshalb als Ganzes zugestimmt, weil hierdurch die Beklagten eine Zwischenfinanzierung durch Abdeckung aller Schulden auf der EZ gewährt hätten. Es handle sich daher zweifelsfrei um ein solches Kreditgeschäft, sodass auch der vereinbarte Wiederkaufspreis mitzuberücksichtigenden sei. Dieser sei für sich zwar nicht zu beanstanden, weil er rein rechnerisch ca. dem Kaufpreis von EUR 131.000 zuzüglich dem Wert des Wohnrechts von EUR 26.000 entspreche. Unter Einbeziehung von 6 % jährlichen Zinsen von drei Mal EUR 9.361 hätte die Klägerin die Liegenschaft somit um EUR 184.109 zurückkaufen können. Da unsicher sei, ob im Falle des Rückkaufs auch Immobilienertragsteuer angefallen wäre, könne diese nicht berücksichtigt werden. Beide Verträge seien jedoch als einheitliche Vertragskonstruktion anzusehen, sodass auch der Verlust von EUR 62.300 beim Verkauf des Baugrundstücks in die Beurteilung miteinzubeziehen sei. Im Ergebnis habe die Klägerin daher für einen „de facto“ Kreditbetrag von EUR 131.000 eine effektive Belastung von rund EUR 90.000 zu tragen gehabt. Nach Abzug des ihr übergebenen Bargeldbetrags von EUR 20.000 ergebe sich eine effektive Belastung von rund EUR 70.000. Da dies einem Zinssatz von rund 17,8 % jährlich oder insgesamt rund 53 % entspreche, liege ein auffallendes Missverhältnis der beiderseitigen Leistungen vor. Auch wenn die Klägerin aufgrund der Kaufangebote bei der Verwertung der Liegenschaft nicht alternativlos gewesen sei, habe es für den Erhalt ihrer Liegenschaft keine andere Alternative als die gegenständlichen Verträge gegeben. Sie habe sich daher insoweit in einer Zwangslage

befunden, weil sie zur Verhinderung der drohenden Zwangsversteigerung kurzfristig Geld zur Deckung der Schulden aufbringen habe müssen. Da sie davon ausgegangen sei, dass ihr Lebensgefährte, der in der Vergangenheit bloß Schulden gemacht habe, in der Lage sein würde, den Rückkauf zu finanzieren, sei ihr Verhalten auch als leichtsinnig im Sinne des § 879 Abs 2 Z 4 ABGB zu beurteilen. Die Beklagten hätten gewusst, dass die Klägerin die EZ jedenfalls erhalten habe wollen, sodass ihnen deren Zwangslage bekannt gewesen sei. Sie hätten auch darüber Bescheid gewusst, dass sie das Baugrundstück unter dem Verkehrswert verkaufe und damit einen unwiederbringlichen Verlust in Kauf genommen habe. Sie hätten daher auch das Missverhältnis zwischen Kreditbetrag und „Zinsen“ gekannt oder hätten dieses zumindest ohne weiteres erkennen müssen. Da somit alle Voraussetzungen für den Wuchertatbestand vorlägen, seien die Verträge in ihrer Gesamtheit nichtig. Die Anfechtung wegen Wuchers unterliege § 1458 ABGB, weshalb der Verjährungseinwand der Beklagten nicht berechtigt sei. Da die Entscheidung über das Rückabwicklungsbegehren noch nicht spruchreif sei, sei mit Teilurteil über das Rechtsgestaltungsbegehren zu entscheiden.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Beklagten wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, es im Sinne einer Klagsabweisung sämtlicher Klagebegehren abzuändern. Hilfsweise möge ausgesprochen werden, dass beide (näher konkretisierten) Kaufverträge nicht aufgehoben würden; ebenso hilfsweise stellen sie einen Aufhebungsantrag.

Die Klägerin beantragt, der Berufung nicht Folge zu

geben.

Die Berufung ist berechtigt.

Die Beklagten erheben eine gemeinsame Berufung, ohne sie jeweils auf die Bekämpfung der sie betreffenden Kaufvertragsanfechtung zu beschränken. Hinsichtlich der Klagsstattgebung betreffend die Liegenschaft des jeweils anderen Beklagten sind sie jedoch nicht materiell beschwert, weil ihre (eigene) Rechtsstellung durch diese Entscheidung nicht beeinträchtigt wird (vgl. *Kodek in Rechberger/Klicka*⁵ Vor § 461 ZPO Rz 17 ff). In diesem Umfang war ihre Berufung als unzulässig zurückzuweisen.

Vorweg ist auf die Beweistrüge der Klägerin in ihrer Berufungsbeantwortung einzugehen, worin sie die Feststellungen **[a]** bis **[d]** bekämpft und die im Folgenden vorangestellten Ersatzfeststellungen begehrt:

Ad [a] „Die Klägerin ging davon aus, dass sie bzw ihr Lebensgefährte für sie die EZ innerhalb der nächsten drei Jahre zurückkaufen würde. Den Beklagten war die diesbezügliche Absicht der Klägerin bekannt. Sie gingen jedoch nicht davon aus, dass die Klägerin auch tatsächlich die notwendigen finanziellen Mittel für den Wiederkauf aufbringen könnte. Vielmehr erwarteten die Beklagten, dass die EZ endgültig im Eigentum des Zweitbeklagten verbleiben würde.“

Um eine Beweistrüge gesetzmäßig auszuführen, muss der Rechtsmittelwerber angeben, welche konkrete Feststellung bekämpft wird, infolge welcher unrichtigen Beweiswürdigung sie getroffen wurde, welche Ersatzfeststellung begehrt wird und aufgrund welcher Beweisergebnisse und Erwägungen diese begehrte Feststellung zu treffen gewesen wäre (RS0041835; *Kodek in Rechberger/Klicka*⁵ § 471 ZPO Rz 15 mwN). Eine gesetzmäßige Ausführung der Beweistrüge

in diesem Sinn liegt nicht vor, weil sie sich nicht einmal ansatzweise mit der ausführlichen Beweiswürdigung des Erstgerichts befasst, worin es nachvollziehbar begründet hat, warum es weder dem Zeugen [REDACTED] noch den Beklagten (und auch der Klägerin) geglaubt hat. Dabei hat es sich nicht nur auf den persönlichen Eindruck anlässlich der Einvernahmen gestützt, sondern sich auch inhaltlich mit diesen Aussagen befasst und in einer schlüssigen Gesamtwürdigung die übrigen Beweisergebnisse miteinbezogen (insb US 11 f).

Demgegenüber gibt die Beweisrüge nur einige für den Prozessstandpunkt der Klägerin günstige Passagen der Aussagen des Zeugen [REDACTED] und der Beklagten wieder, ohne sich mit der Beweiswürdigung auseinander zu setzen. Auch wenn sich daraus - isoliert betrachtet - die begehrten Ersatzfeststellungen ableiten lassen mögen, rechtfertigt dies nicht erhebliche Zweifel an den vom Erstgericht vorgenommenen Schlussfolgerungen. Bloß der Umstand, dass die Beweisergebnisse möglicherweise auch andere als die vom Erstgericht getroffenen Feststellungen ermöglicht hätten, kann nicht zu einer erfolgreichen Bekämpfung der Beweiswürdigung und der darauf gegründeten Tatsachenfeststellungen führen, weil es zum Wesen der freien Beweiswürdigung gehört, dass sich die Tatsacheninstanz für eine von mehreren widersprechenden Darstellungen aufgrund ihrer Überzeugung entscheidet, dass diese mehr Glaubwürdigkeit beanspruchen kann (RS0043175; *Rechberger in Fasching/Konecny*³ § 272 ZPO Rz 4 f, Rz 11). Gründe dafür, dass die zitierten Aussagen entgegen der nachvollziehbaren Argumentation des Erstgerichts glaubwürdig wären, werden nicht einmal ansatzweise vorgebracht.

Auch die Einleitung des Zwangsversteigerungsverfah-

rens steht der festgestellten Annahme der Vertragsparteien über den Rückkauf der EZ durch die Klägerin nicht entgegen, sollte doch das Baugrundstück jedenfalls beim Erstbeklagten verbleiben, sodass der daraus resultierende Kaufpreis von EUR 131.700 der Sanierung ihrer angespannten Finanzlage dienen konnte. Da die Zwangsversteigerung nach den Feststellungen nur zur Hereinbringung von Forderungen in der Höhe von EUR 1.512,48 (US 7) und EUR 52.146,40 (US 5) eingeleitet bzw fortgesetzt wurde, schließt dies den Rückkauf der EZ innerhalb von drei Jahren keineswegs zwingend aus, noch dazu wo der Zeuge [REDACTED], auf den sich die Klägerin primär beruft, die Rückzahlung des von ihm als „Belehnung“ angestrebten Vertragskonstrukts aufgrund eines erwarteten „Geschäfts“ als realistisch beurteilt hat (Seiten 3 ff der ON 50). Dass dem Erstbeklagten die angespannte Finanzlage der Klägerin bekannt gewesen und er sich - erst 2018 (vgl US 10) - zur Eintragung eines Pfandrechts entschlossen hat, weil er nicht mehr mit einem Rückkauf gerechnet hat (insb Seite 33 der ON 50), steht der auf den hier relevanten Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bezogenen Feststellung über die damalige Beurteilung der Vertragsparteien ebenso nicht entgegen. Gleiches gilt für die Aussage des Zweitbeklagten, der mit der zitierten Passage zwar seine Hoffnung ausgedrückt hat, dass die Klägerin nicht von ihrem Wiederkaufsrecht Gebrauch machen werde, weil auch er ausdrücklich den Rückkauf für möglich erachtet hat (arg „wie Lotto Spielen, hopp oder dropp“ - Seiten 34 f der ON 50).

Ad [b] *„Die Beklagten waren in Kenntnis dieser Handlungen (Gewaltanwendung, Drängen) von Markus [REDACTED]. Zumindest aber hätten sie von diesen Handlungen wissen müssen.“*

Da sich die Klägerin ausschließlich auf ihr Vorbringen zu [a] bezieht, ist es ausreichend sie auf die Erledigung dieses Punktes zu verweisen, weil sie im Übrigen nur Mutmaßungen ohne Bezugnahme auf konkrete Beweisergebnisse anstellt.

Ad [c] *„Der Erstbeklagte stand zum Zeitpunkt der Vertragsgespräche in geschäftlichen Beziehungen mit Markus [REDACTED]; zumindest aber wurden solche angebahnt.“*

Gleiches gilt für diese Feststellung, weil sich die Klägerin auch in diesem Zusammenhang nur auf ihr Vorbringen zu [a] sowie die Aussagen des Zeugen [REDACTED] und des Erstbeklagten stützt, ohne sich mit der schlüssigen Beweiswürdigung auseinander zu setzen, worin das Erstgericht nachvollziehbar dargelegt hat, warum es beiden nicht geglaubt hat.

Ad [d] begehrt die Klägerin den Entfall der bekämpften Feststellung „bzw“ das Treffen einer Negativfeststellung, womit die Beweistrüge mangels Bestimmtheit von Vorn herein nicht erfolgreich sein kann. Mit dem damit (auch) beehrten Entfall der Feststellung ist sie im Übrigen nicht gesetzmäßig ausgeführt (RS0041835 [T3,5]). Abgesehen davon hat das Erstgericht diese Feststellung nicht *„in erster Linie“* auf die Aussagen der Beklagten gestützt, sondern auf jene des als glaubwürdig beurteilten Zeugen Dr. Th [REDACTED] im Zusammenhang mit dessen Honorarnote ./2 (US 18 f), womit sich die Beweistrüge nicht befasst.

Als mangelhaft rügen die Beklagten, dass das Erstgericht in einer überraschenden Rechtsansicht eine rechtliche Einheit der beiden Kaufverträge angenommen habe sowie ein verdecktes Kreditgeschäft und eine Art Gesamtschaden errechnet habe, ohne dem Wiederkaufswert selbst einen

Wert zuzumessen. Überdies seien die Ausführungen des Erstgerichts zum Thema Kreditkostenberechnung mangels erstinstanzlichen Vorbringens der Klägerin überschießend.

Die ZVN 2002 hat die Pflichten der Gerichte gemäß § 182a ZPO zwar erweitert, weil eine Partei auch erkennbar rechtliche Gesichtspunkte, die von der Gegenseite bereits ins Spiel gebracht worden waren, übersehen oder für unerheblich gehalten haben kann. Erkennt dies das Prozessgericht, hat es im Rahmen der Erörterung des Sach- und Rechtsvorbringens darauf hinzuweisen; erkannte es den Irrtum nicht, obwohl dieser erkennbar war, liegt ein Verfahrensmangel vor (RS0120056). § 182a ZPO hat aber nichts daran geändert, dass es keiner richterlichen Anleitung zu einem Vorbringen bedarf, gegen das der Prozessgegner bereits Einwendungen erhoben hat. Angesichts solcher Einwendungen hat die andere Partei ihren Prozesstandpunkt selbst zu überprüfen und die erforderlichen Konsequenzen zu ziehen. Auch die Pflicht nach § 182a ZPO kann nicht bezwecken, das Gericht zur Erörterung eines Vorbringens zu zwingen, dessen Schwächen bereits der Prozessgegner aufzeigte (RS0122365).

In diesem Sinn hat die Klägerin bereits in der Klage ausdrücklich vorgebracht, dass die beiden am selben Tag abgeschlossenen Kaufverträge „*als eine Einheit zu sehen*“ seien (insb Seite 8 der ON 1), sodass die Beklagten nicht überrascht sein konnten, dass sich das Erstgericht dieser Rechtsansicht anschließt. Die Voraussetzungen dafür, ob die vorliegende Vertragskonstruktion als einheitliches Kreditgeschäft zu beurteilen und allenfalls wie dieses zu berechnen ist, war auf der Grundlage des eingangs auszugsweise wiedergegebenen Tatsachenvorbringens festzustellen, insbesondere auch jenem der Beklagten, die sich

auf das in diesem Zusammenhang von ihnen vorgelegte Schreiben Dris. T. [REDACTED] vom 4.4.2016 beriefen, worin dieser die (zunächst angestrebte) Vertragskonstruktion ausdrücklich als „*de facto Kredit*“ bezeichnet hat (Seite 2 der ./1).

Weder eine Überraschungsentscheidung noch eine Überschreitung des erstinstanzlichen Vorbringens liegt somit vor.

Das Berufungsgericht übernimmt daher die erstgerichtlichen Feststellungen als Ergebnis einer nachvollziehbaren Beweiswürdigung samt mängelfreiem Verfahren und legt sie der rechtlichen Beurteilung zugrunde.

Die Klägerin hat sich in erster Instanz auf eine Reihe von Anspruchsgrundlagen gestützt, die das Erstgericht mit Ausnahme des Wuchertatbestands allesamt als nicht berechtigt beurteilt hat. Da sich die Parteien im Berufungsverfahren nur mit diesem Anfechtungsgrund befassen, hatte sich die Prüfung durch das Berufungsgericht darauf zu beschränken (RS0043338; RS0041570).

Der Anfechtung wegen Wuchers unterliegt jedes Rechtsgeschäft, bei dem ein Austausch- und Gegenseitigkeitsverhältnis besteht. Das Gesetz missbilligt mit dem Wuchertatbestand nach § 879 Abs 2 Z 4 ABGB die Ausbeutung eines Vertragspartners durch auffallende objektive Äquivalenzstörung der beiderseitigen Hauptleistungen in Fällen der gestörten Freiheit der Willensbildung (RS0016864[T4]). Für die darin angeordnete Rechtsfolge der Unwirksamkeit eines Vertrags sind drei Voraussetzungen erforderlich: 1. das auffallende Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, 2. die mangelnde Wahrungsmöglichkeit der Äquivalenz durch den Bewucherten wegen Leichtsinns, Zwangslage, Verstandesschwäche, Uner-

fahrenheit oder Gemütsaufregung sowie 3. die Ausnützung der Lage des Bewucherten durch den Wucherer (RS0016861; RS0016864; *Graf in Kletecka/Schauer*, ABGB-ON^{1.05} § 879 Rz 257 ff mwN). Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor:

1. Wucher erfordert als objektives Merkmal zunächst eine grobe, leicht erkennbare Äquivalenzstörung, wobei die gesamten beiderseitigen Leistungswerte in ein Verhältnis zu setzen sind (RS0016947; RS0016912). Auffallend ist das Missverhältnis, wenn die Gegenleistung den Wert der Leistung bedeutend übersteigt, ohne dass die Übermäßigkeit durch besondere Umstände des Falls, etwa die Gewagtheit des Geschäfts, sachlich gerechtfertigt wäre (RS0104128). Ein bloßes Fehlen der wirtschaftlichen Gleichwertigkeit reicht nicht aus (RS0104128[T1]).

Primär ist daher der Wert der Liegenschaften (von EUR 194.000 (Baugrundstück) und EUR 232.000 (EZ) den vereinbarten Kaufpreisen von EUR 131.700 und EUR 131.000 gegenüber zu stellen. Da den Bewucherten die Beweislast dafür trifft, dass die Voraussetzungen des § 879 Abs 2 Z 4 ABGB vorliegen (RS0016915; RS0016912[T2]), ist auch die mit einer Bandbreite zwischen EUR 6.362,40 und EUR 20.000 nicht näher festgestellte Barzahlung mit dem Höchstbetrag als an die Klägerin weiters geflossene Leistung zu berücksichtigen. Weiters wurde ihr ein mit EUR 26.000 bewertetes Wohnungsgebrauchsrecht an der EZ eingeräumt, sodass sie insgesamt Leistungen im Wert von EUR 308.700 erhalten hat, denen der Verkehrswert der beiden Liegenschaften von zusammen EUR 426.000 gegenüber steht, wenn man die beiden Verträge entsprechend dem Verständnis des Erstgerichts als „Einheit“ betrachten möchte, wogegen schon die fehlende Parteienidentität der

beiden Käufer spricht. Weiters sind alle Vertragsparteien davon ausgegangen, dass der Klägerin nur hinsichtlich der vom Zweitbeklagten erworbenen EZ ein Wiederkaufsrecht eingeräumt werden sollte, sodass das Baugrundstück jedenfalls dem Erstbeklagten verbleiben sollte, auch wenn die Klägerin nicht von ihrem Optionsrecht Gebrauch machen würde.

Ohne die Frage der allfälligen *Einheit* der Kaufverträge abschließend beurteilen zu müssen, ergibt sich nach Zusammenrechnung der wechselseitigen Hauptleistungen, dass die Klägerin mit EUR 308.700 rund 72 % des Verkehrswerts beider Liegenschaften von EUR 426.000 erhalten hat. Der Oberste Gerichtshof hat in der auch vom Erstgericht zitierten Entscheidung 3 Ob 62/20v bei einem sehr ähnlichen Sachverhalt (Kauf einer Liegenschaft um rund 70 % des Verkehrswerts bei ebenso drohender Zwangsversteigerung) das Vorliegen eines auffallenden Missverhältnisses verneint. Auch im vorliegenden Fall musste die Klägerin aufgrund der bereits eingeleiteten Zwangsversteigerung der EZ befürchten, dass sie nur den halben Verkehrswert erzielen werde, welcher im Exekutionsverfahren mit EUR 181.000 geschätzt wurde, somit nur EUR 90.500. Rechnet man diesen - im schlechtesten Fall erzielbaren - Versteigerungserlös hinsichtlich der EZ dem Verkehrswert des Baugrundstücks von EUR 194.000 hinzu, ergibt sich ein Gesamtwert von EUR 284.500; durch die beiden Verkäufe mit EUR 308.700 (samt Barzahlung und Wohnrecht) hat sich für die Klägerin daher eine - im Vergleich zum „worst case“ der Zwangsversteigerung - etwas verbesserte Verwertung im Sinne eines Plus von EUR 24.200 ergeben, somit um rund 8 %.

Setzt man sinnvoller Weise nur die Verhältnisse der

vom Wiederkaufsrecht erfassten EZ in Relation, so steht dem drohenden Versteigerungserlös von EUR 90.500 jedenfalls der Kaufpreis von EUR 131.000 und das Wohnungsgebrauchsrecht von EUR 26.000 gegenüber, was einem Plus von EUR 66.500 entspricht, somit um fast 75 %. Aufgrund dieses eindeutigen Ergebnisses erübrigt sich ein weiteres Eingehen, ob und in welchem Umfang die weiters geflossene Bargeldzahlung auf den Kaufpreis der EZ anzurechnen ist.

Ebenso in der bereits zitierten Entscheidung hat der Oberste Gerichtshof darauf hingewiesen, dass auf das jenem Kläger eingeräumte Wiederkaufsrecht Bedacht zu nehmen sei, weil auch dieses den Verkehrswert jener Liegenschaft erheblich unterschritten habe (3 Ob 62/20v). Auch im vorliegenden Verfahren wurde der Wiederkaufspreis mit EUR 156.026 deutlich unter dem Verkehrswert von EUR 232.000 (zum Zeitpunkt des Kaufes) festgesetzt, womit der Klägerin (unter Einbeziehung des Wohnrechts) die Möglichkeit eingeräumt wurde, die Liegenschaft zu gleichwertigen Bedingungen zurück zu erwerben.

Das Erstgericht hat diese Rechtsansicht im Ergebnis zwar geteilt, ist jedoch über den „Umweg“ der Annahme eines verdeckten Kreditgeschäfts zum Ergebnis gelangt, dass dieses dennoch wucherisch sei, weil sich daraus ein „Zinssatz“ von 17,8 % pA und damit eine auffallendes Missverhältnis ergebe. Abgesehen davon, dass der Oberste Gerichtshof in der bereits mehrfach zitierten Entscheidung bei vergleichbarem Sachverhalt, wonach jener Kläger sich zur Überbrückung eines finanziellen Engpasses mit unmittelbar bevorstehender Zwangsversteigerung zum Verkauf seiner Liegenschaft mit Einräumung eines Wiederkaufsrechts gezwungen sah, kein verdecktes Kreditgeschäft

angenommen hat (3 Ob 62/20v), wäre nach der vom Erstgericht zitierten (bereits älteren) Rechtsprechung auf die Relation des Kaufpreises zum Wiederkaufpreis abzustellen und nicht zum Verkehrswert der Liegenschaft (vgl RS0023690).

Betrachtet man die vom Wiederkauf erfasste EZ separat, steht dem Kaufpreis von EUR 131.000 der Wiederkaufspreis von EUR 156.026 gegenüber. Da der Mehrwert in etwa dem mit EUR 26.000 bewerteten Wohnrecht der Klägerin entspricht, ist insofern nicht einmal ansatzweise ein Missverhältnis zu erkennen. Auch wenn man beide Liegenschaften als „Einheit“ beurteilt, wogegen schon die oben dargelegten Bedenken sprechen, zeigt sich kein (auffallendes) Missverhältnis: Beide Liegenschaften wurden um EUR 262.700 verkauft und hätte nur die EZ um EUR 156.026 zurückgekauft werden können. Da auch das Wohnrecht der Klägerin (mit EUR 26.000) und die festgestellte Barzahlung von EUR 20.000 als ihr zugeflossene Vermögenswerte berücksichtigt werden müssen, ergäben sich insgesamt erhaltene Leistungen von EUR 308.700, sodass nach Abzug des - nur für die EZ vereinbarten - Wiederkaufspreises (nicht des Verkehrswerts!) von EUR 156.026 ein Restbetrag von EUR 152.674 verbliebe, den man dem Baugrundstück zuordnen müsste. Da dieser Betrag nur rund 14 % über dem Kaufpreis für diese Liegenschaft von EUR 131.700 läge, ist auch insofern kein auffallendes Missverhältnis erkennbar; es kann als allgemein bekannt vorausgesetzt werden, dass bei einem Liegenschafts Kauf mit Eintragung im Grundbuch annähernd hohe Kosten für Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Vertragserrichtung, notarielle Beglaubigungen etc anfallen, die ohne besondere Vereinbarung in der Regel von den Käufern zu tragen

sind. Damit wären den Beklagten im Wesentlichen nur die mit 6 % vereinbarten Zinsen verblieben, womit die Grenze für die Annahme eines Wuchergeschäfts jedenfalls nicht erreicht wäre (vgl RS0104128[T2]).

Ein auffallendes Missverhältnis der Leistungen liegt daher entgegen der Rechtsansicht des Erstgerichts nicht vor, selbst wenn man das Vertragskonstrukt (auch unter Einbeziehung der unbedingt verkauften EZ) als verdecktes Kreditgeschäft beurteilen möchte.

Auch wenn somit bereits eine der drei kumulativen Voraussetzungen nach § 879 Abs 4 Z 2 ABGB fehlt, ist kurz darzustellen, dass auch die beiden anderen Tatbestandsvoraussetzungen nicht vorliegen:

2. So fehlt es auch an der mangelnden Wahrungsmöglichkeit der Äquivalenz durch die Klägerin wegen Leichtsinns, Zwangslage, Verstandesschwäche, Unerfahrenheit oder Gemütsaufregung, weil sie bereits vor den vorliegenden Rechtsgeschäften einen Makler mit dem Verkauf beider Liegenschaften beauftragt hat. Sie hatte daher nicht nur die - mit dem Risiko der Erzielung nur des halben Schätzwerts verbundene - Option, die Zwangsversteigerung der EZ gegen sich fortführen zu lassen, sondern auch die Möglichkeit, die in annähernder Höhe der Verkehrswerte vom Makler bereits eingeholten Kaufanbote beider Liegenschaften anzunehmen.

3. Damit fehlen auch ausreichende Anhaltspunkte für die Ausnützung der Lage der Klägerin durch die Beklagten, die zwar von ihrem dringenden Geldbedarf Kenntnis hatten, nicht jedoch von ihren subjektiven Motiven (Gewaltanwendung, Drängen ihres Lebensgefährten - vgl US 10). Letztlich ist der von allen Vertragsparteien ex ante erwartete Rückkauf der EZ offenbar nur an der - unrichtigen -

Beurteilung des erwarteten Geschäftserfolgs des Lebensgefährten der Klägerin und der damit ausgebliebenen Verbesserung ihrer finanziellen Situation gescheitert.

Da die von den Beklagten mehrfach gerügten sekundären Feststellungsmängel nicht erkennen lassen, welche konkreten Feststellungen sie vermissen, ist aufgrund des erörterten Verfahrensergebnisses darauf nicht weiter einzugehen.

Mangels Vorliegens des Wuchertatbestands nach § 879 Abs 2 Z 4 ABGB war der Berufung somit Folge zu geben und das angefochtene Teilurteil im Sinne einer Abweisung abzuändern. Auch wenn aufgrund dieses Verfahrensergebnisses den auf Einwilligung in die Einverleibungen gerichteten Begehren ebenso eine Grundlage entzogen ist, ist dem Berufungsgericht deren Abweisung versagt (§ 405 ZPO), weil sich das Erstgericht die Entscheidung darüber ausdrücklich vorbehalten hat (US 25 f). Im fortzusetzenden Verfahren wird daher nicht nur über diese Begehren, sondern - in dem vorauszusehenden Fall der Abweisung - auch über die hilfswweisen Schadenersatzbegehren samt (Gegensforderungen) zu entscheiden sein. Das Erstgericht wird zu beurteilen haben, ob dazu weitere Beweisaufnahmen erforderlich sind.

Der Vorbehalt der Kosten des Berufungsverfahrens gründet auf § 393 Abs 4 iVm § 52 Abs 3 ZPO.

Mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von der in § 502 Abs 1 ZPO genannten Qualität war die ordentliche Revision nicht zuzulassen. Ob die notwendigen Voraussetzungen für die Annahme eines Wuchergeschäfts vorliegen,

ist eine Frage des Einzelfalls (RS0016861[T1];
RS0016864[T6]).

Oberlandesgericht Wien
1011 Wien, Schmerlingplatz 11
Abt. 15, am 29. Dezember 2021

Dr. Monika Jahn
Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG