

# TE OGH 2025/10/21 8Ob101/25y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.10.2025

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Mag. Malesich als Vorsitzende sowie die Hofräte MMag. Matzka, Dr. Stefula, Dr. Thunhart und Mag. Dr. Sengtschmid als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei H\*, vertreten durch Dr. Johann Gelbmann, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. P\*, MSc, \*, und 2. Mag. G\*, beide vertreten durch die Schaffer Sternad Rechtsanwälte OG in Wien, Nebenintervenient auf Seite der beklagten Parteien Dr. K\*, vertreten durch Dr. Roland Kassowitz, Rechtsanwalt in Wien, wegen Vertragsanfechtung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 28. März 2025, GZ 15 R 180/24m-80, mit dem das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 18. April 2024, GZ 9 Cg 43/20i-52, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit 3.331,30 EUR (darin 555,22 EUR USt) und dem Nebenintervenienten die mit 3.028,74 EUR (darin 504,79 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

[1] Die Ehefrau des Klägers (in der Folge: Verkäuferin) ist am 30. 11. 2018 verstorben; der Kläger ist ihr Gesamtrechtsnachfolger (Einantwortung am 16. 4. 2019).

[2] Die Verkäuferin war Alleineigentümerin eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Wien gewesen, auf dem ein Höchstbetragspfandrecht einer Bank eingetragen war, welche bereits eine für den 14. 11. 2018 anberaumte exekutive Versteigerung der Liegenschaft veranlasst hatte. Das nunmehr beklagte Ehepaar erfuhr davon aus der Ediktsdatei, nahm erstmals am 8. 10. 2018 mit der Verkäuferin Kontakt auf und teilte ihr wenige Tage später – als sie sich wegen einer bevorstehenden Operation bereits im Spital befand – mit, eine Lösung zum Erwerb der Liegenschaft außerhalb der Zwangsversteigerung finden zu wollen. Die Beklagten wollten auf der Liegenschaft ihren Familienwohnsitz errichten. Weil die Verkäuferin eigenem Bekunden zufolge ein paar Monate später Geldeinnahmen in Millionenhöhe erwartete, die sie in den bereits baubewilligten Umbau des Hauses stecken wolle, stimmte sie in der Folge dem von den Beklagten vorgeschlagenen Verkaufspreis von 1,65 Mio EUR zu, bestand aber auf der Einräumung eines Wiederkaufsrechts zu ihren Gunsten in gestaffelter Weise, sodass sich der von ihr zu zahlende Rückkaufpreis nach jeweils sechs Monaten um jeweils 100.000 EUR erhöhen würde.

[3] Nachdem die Beklagten der Verkäuferin am 7. 11. 2018 angeboten hatten, ihr ein mit eineinhalb Jahren ab dem Tag der Kaufanbotsannahme befristetes höchstpersönliches Wiederkaufsrecht gemäß § 1068 ABGB einzuräumen, schlug ihr – von ihr in der Folge befasster – langjähriger Rechtsvertreter Notar Dr. M\* (in der Folge: Wiener Notar), der

von ihrer bevorstehenden Operation wusste, aber nicht mit ihrem Ableben rechnete, dem Rechtsvertreter der Beklagten, dem Nebenintervenienten (ebenfalls ein – in Vorarlberg ansässiger – Notar und Vater der Erstbeklagten) am 9. 11. 2018 vor, dass zusätzlich auch dem Kläger ein Wiederkaufsrecht eingeräumt werden sollte (was der Wiener Notar aufgrund von rechtlichen Recherchen seiner Substitutin als rechtlich möglich ansah). Weiters besprachen der Wiener Notar und der Nebenintervenient die Zahlungsweise, dass zur zentral wichtigen Abwendung der Zwangsversteigerung ein Teil des Kaufpreises eilig und direkt an die betreibende Bank zu überweisen wäre und diese Zahlung mittels Darlehensvertrags zwischen den Beklagten und der Verkäuferin besichert werde. Dazu mailte der Wiener Notar dem Nebenintervenienten noch am selben Tag, laut Auskunft des Klägers, mit dem er sich besprochen habe, sei ein „bisher nicht dargelegtes Problem“ aufgetaucht, wonach ein Umbau des Hauses baubewilligt sei, die Bauarbeiten zum Stillstand gekommen seien und die Verlängerung der Baubewilligung beantragt worden sei. Mit der Verlängerung der Frist zur Fertigstellung des Umbaus auf ein Jahr sei zu rechnen, woraufhin die Verkäuferin im Anschluss beabsichtige, „eine Projektfinanzierung in Anspruch zu nehmen“; im Fall wiederum deren Vorliegens würde das Wiederkaufsrecht ausgeübt werden. [3] Nachdem die Beklagten der Verkäuferin am 7. 11. 2018 angeboten hatten, ihr ein mit eineinhalb Jahren ab dem Tag der Kaufanbotsannahme befristetes höchstpersönliches Wiederkaufsrecht gemäß Paragraph 1068, ABGB einzuräumen, schlug ihr – von ihr in der Folge befasster – langjähriger Rechtsvertreter Notar Dr. M\* (in der Folge: Wiener Notar), der von ihrer bevorstehenden Operation wusste, aber nicht mit ihrem Ableben rechnete, dem Rechtsvertreter der Beklagten, dem Nebenintervenienten (ebenfalls ein – in Vorarlberg ansässiger – Notar und Vater der Erstbeklagten) am 9. 11. 2018 vor, dass zusätzlich auch dem Kläger ein Wiederkaufsrecht eingeräumt werden sollte (was der Wiener Notar aufgrund von rechtlichen Recherchen seiner Substitutin als rechtlich möglich ansah). Weiters besprachen der Wiener Notar und der Nebenintervenient die Zahlungsweise, dass zur zentral wichtigen Abwendung der Zwangsversteigerung ein Teil des Kaufpreises eilig und direkt an die betreibende Bank zu überweisen wäre und diese Zahlung mittels Darlehensvertrags zwischen den Beklagten und der Verkäuferin besichert werde. Dazu mailte der Wiener Notar dem Nebenintervenienten noch am selben Tag, laut Auskunft des Klägers, mit dem er sich besprochen habe, sei ein „bisher nicht dargelegtes Problem“ aufgetaucht, wonach ein Umbau des Hauses baubewilligt sei, die Bauarbeiten zum Stillstand gekommen seien und die Verlängerung der Baubewilligung beantragt worden sei. Mit der Verlängerung der Frist zur Fertigstellung des Umbaus auf ein Jahr sei zu rechnen, woraufhin die Verkäuferin im Anschluss beabsichtige, „eine Projektfinanzierung in Anspruch zu nehmen“; im Fall wiederum deren Vorliegens würde das Wiederkaufsrecht ausgeübt werden.

[4] Mit dem vom Nebenintervenienten entworfenen und vom Wiener Notar beglaubigten – inhaltlich unstrittigen und daher ohne weiteres der Entscheidung zugrunde zu legenden (RS0121557) – Kaufvertrag vom 12. 11. 2018 kauften die Beklagten je zur Hälfte die Liegenschaft der Verkäuferin um 1,65 Mio EUR. In Punkt 9. stimmte die Verkäuferin der Übergabe eines Beschlusses betreffend die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung bis zum 28. 10. 2019 an den Nebenintervenienten zu; weiters verpflichtete sie sich, über jederzeitiges einseitiges Verlangen des Nebenintervenienten oder des Treuhänders unverzüglich weitere Rangordnungsgesuche für die beabsichtigte Veräußerung zu unterfertigen, sollte das Rechtsgeschäft nicht vor Ablauf des 28. 10. 2019, aus welchem Grunde auch immer, grundbücherlich durchgeführt werden können. Gemäß Punkt 11. wurde der Nebenintervenient von den Beklagten mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrags und von beiden Vertragsparteien mit der Anzeige des Immobilienvertragsbestands sowie mit der Anzeige des Grunderwerbsteuertatbestands beim Finanzamt beauftragt. Weiters finden sich im Vertrag in Punkt 15. „Allgemeine Bestimmungen“, wonach sämtliche nicht höchstpersönlichen Rechte und Pflichten aus dem Vertrag allseits auf sämtliche zukünftigen jeweiligen Erben bzw Gesamt- oder einschlägigen Einzelrechtsnachfolger übergehen und mehrere hiervon zur ungeteilten Hand treffen (Punkt 15.1.). Nach Punkt 15.3. bleiben im Fall der Ungültigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags die übrigen Bestimmungen „weitest möglich aufrecht“; die ungültigen oder unwirksamen Bestimmungen hätten die Vertragsparteien unverzüglich nach Kenntnisnahme durch gültige oder wirksame Bestimmungen zu ersetzen und zwar „weitestmöglich gemäß ihrem ursprünglichen bzw hypothetischen Parteiwillen bei Abschluss dieses Vertrages“. Dies solle sinngemäß auch für Lücken, also für das Fehlen von vertraglichen Regelungen für zukünftig relevant werdende Aspekte, gelten, soweit nicht ohnedies dispositives Recht Regelungen biete, die dem hypothetischen Parteiwillen bei Abschluss des Vertrags entsprächen.

[5] Die Beklagten und die Verkäuferin schlossen weiters eine vom Nebenintervenienten entworfene Treuhandvereinbarung, mit der sie den Wiener Notar zum Treuhänder bestellten und vorsahen, dass der Treuhänderlag mit einem Teil von 350.000 EUR umgehend an die betreibende Bank und der Restbetrag von 1,3 Mio

EUR auf das Treuhandkonto zu zahlen wäre. Der Treuhänder habe die Liegenschaft – soweit erforderlich unter Verwendung des Kaufpreiserlags – frei von grundbücherlich eingetragenen Lasten zu stellen, aufgrund des Kaufvertrags das lastenfreie Eigentumsrecht zu Gunsten der Beklagten einzuverleiben und einen allenfalls aus dem Kaufpreiserlag verbleibenden Restbetrag nach grundbücherlicher Durchführung auszusahlen. Die grundbücherliche Durchführung habe zu erfolgen, sobald die Baubehörde über eine Verlängerung der der Verkäuferin bereits gesetzten, am 22. 3. 2018 bereits abgelaufenen baubehördlichen Nachfrist zur Vollendung der ihr bereits zehn Jahre zuvor erteilten (Um-)Baubewilligung entschieden habe; die Verkäuferin gehe davon aus, dass eine weitere Nachfrist von einem Jahr erteilt werde. Davon unabhängig werde der Kaufvertrag jedenfalls bis zum 28. 10. 2019 unter Ausnützung einer bereits bestehenden, bis dahin gültigen Rangordnung grundbücherlich durchgeführt.

[6] Gleichzeitig mit Abschluss des Kaufvertrags unterzeichneten die Beklagten, die Verkäuferin und der Kläger eine wiederum vom Nebenintervenienten entworfene und vom Wiener Notar beglaubigte „Rechtseinräumungsurkunde“, wonach die Beklagten der Verkäuferin und dem Kläger an der Liegenschaft das Wiederkaufsrecht gemäß § 1068 ABGB (unter dessen wörtlicher Wiedergabe) einräumten und „im Hinblick auf diese gesetzliche Bestimmung“ zusammengefasst Folgendes vereinbarten: [6] Gleichzeitig mit Abschluss des Kaufvertrags unterzeichneten die Beklagten, die Verkäuferin und der Kläger eine wiederum vom Nebenintervenienten entworfene und vom Wiener Notar beglaubigte „Rechtseinräumungsurkunde“, wonach die Beklagten der Verkäuferin und dem Kläger an der Liegenschaft das Wiederkaufsrecht gemäß Paragraph 1068, ABGB (unter dessen wörtlicher Wiedergabe) einräumten und „im Hinblick auf diese gesetzliche Bestimmung“ zusammengefasst Folgendes vereinbarten:

„1) Auf den oben angeführten Grundstücken besteht seitens der[Verkäuferin] und des [Klägers] ein Bauvorhaben zur Errichtung eines Umbaus, eines Zubaus und einer Aufstockung, das baubehördlich im Jahre 2008 bewilligt ist. Die Baugenehmigung wurde bereits einmal verlängert und der Baubeginn der Baubehörde zur Kenntnis gebracht, der Bau in der Folge dann jedoch eingestellt. Seitens der Baubehörde wurde eine Nach-Frist für die Vollendung der bewilligten baulichen Veränderungen bis zum 22. 3. 2018 gewährt (Bescheid vom [...]).

2) Das Wiederkaufsrecht wird befristet eingeräumt bis zum Ablauf des 31. 5. 2020[...]. Es ist schriftlich auszuüben [...].

3) Sollte das Wiederkaufsrecht bis zum 12. 5. 2019 [...] ausgeübt werden, dann ist ein Kaufpreis in der Höhe von [1,75 Mio EUR] zu bezahlen.

4) Sollte das Wiederkaufsrecht bis zum 12. 11. 2019 [...] ausgeübt werden, dann ist ein Kaufpreis in der Höhe von [1,85 Mio EUR] zu bezahlen.

5) Sollte das Wiederkaufsrecht bis zum 12. 5. 2020 [...] ausgeübt werden, dann ist ein Kaufpreis in der Höhe von [1,95 Mio EUR] zu bezahlen.

6) Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes ist ein verbücherungsfähiger Kaufvertrag (bis auf den angepassten Kaufpreis mit demselben Inhalt wie jener Kaufvertrag, mit dem [die Beklagten] die Liegenschaft selbst erworben haben) zu errichten und von den beteiligten Parteien beglaubigt zu unterfertigen, dies Zug um Zug gegen Sicherungstellung [sic!] der Zahlung des 'Wiederkaufpreises' durch die Käufer.“

[7] Die Beklagten gingen bei der Unterzeichnung der „Rechtseinräumungsurkunde“ nicht davon aus, dass die Verkäuferin innerhalb kurzer Zeit aufgrund ihrer Erkrankung und der geplanten Operation versterben würde. Es wurde keine vom schriftlichen Inhalt der „Rechtseinräumungsurkunde“ abweichende Vereinbarung auf den Todesfall der Verkäuferin abgeschlossen. Diese hätte den Kaufvertrag auch unterzeichnet, wenn nur ihr ein Wiederkaufsrecht eingeräumt worden wäre oder wenn sie gewusst hätte, dass das mit der „Rechtseinräumungsurkunde“ eingeräumte Wiederkaufsrecht lediglich in der Form vereinbart würde, dass sie selbst ein solches nur gemeinsam mit dem Kläger ausüben könne. Sie hätte den Kaufvertrag nur dann nicht unterzeichnet, wenn die Beklagten ihr die Möglichkeit eines Wiederkaufsrechts zur Gänze verwehrt hätten.

[8] Obwohl die Parteien im Kaufvertrag ausdrücklich den Nebenintervenienten mit der Anzeige der Grunderwerbsteuer beim zuständigen Finanzamt beauftragt hatten, erkundigte sich der Wiener Notar kurz darauf, ob auch eine Selbstberechnung der Steuer möglich sei. Der Nebenintervenient erklärte sich dazu bereit und ersuchte um Übermittlung der Verträge und einer Meldebestätigung der Verkäuferin; Letztere erhielt er jedoch nicht, sodass er sich

auch aus haftungsrelevanten Überlegungen letztlich dazu entschloss, keine Selbstbemessung der Grunderwerbsteuer vorzunehmen, und er, wie im Kaufvertrag vorgesehen, den Kauf dem zuständigen Finanzamt zur Bemessung der Grunderwerbsteuer anzeigte.

[9] Nach Vorliegen der vereinbarten Bedingungen überwiesen die Beklagten den gesamten Restkaufpreis vereinbarungsgemäß auf das Treuhandkonto. Zwischen dem Wiener Notar als Treuhänder und dem Nebenintervenienten fand am 31. 1. 2019 ein letztes Telefongespräch statt, bei dem Ersterer mitteilte, dass er in Pension gehe, und auf seinen bereits im Treuhandauftrag benannten Nachfolger als Treuhänder verwies. Dieser zahlte dem Kläger zu einem nicht mehr näher feststellbaren Zeitpunkt den auf dem Treuhandkonto erliegenden Kaufpreis, jedoch abzüglich eines Restkaufpreisbetrags von 175.000 EUR zur Gänze aus. Da der Kläger den gesamten Kaufpreis ausbezahlt haben wollte, was aufgrund des Treuhandauftrags mangels Einverleibung des Eigentumsrechts der Beklagten jedoch noch nicht möglich war, kam es zwischen den Parteien zu ersten Streitgesprächen.

[10] Am 9. 5. 2019 übermittelte der nunmehrige Klagevertreter namens des Klägers folgendes Schreiben an die Beklagten:

„[...] Mit Rechtseinräumungsurkunde vom 12. 11. 2018 haben Sie sowohl meinem Mandanten, wie auch [der Verkäuferin] das Wiederkaufsrecht an der Liegenschaft [...] eingeräumt. Soweit es [die Verkäuferin] betrifft, ist das Wiederkaufsrecht gemäß § 1070 ABGB erloschen.“ [...] Mit Rechtseinräumungsurkunde vom 12. 11. 2018 haben Sie sowohl meinem Mandanten, wie auch [der Verkäuferin] das Wiederkaufsrecht an der Liegenschaft [...] eingeräumt. Soweit es [die Verkäuferin] betrifft, ist das Wiederkaufsrecht gemäß Paragraph 1070, ABGB erloschen.

Alleiniger, verbleibender Berechtigter ist damit mein Mandant.

Mein Mandant erklärt, das ihm gemäß Rechtseinräumungsurkunde vom 12. 11. 2018 zukommende Wiederkaufsrecht auszuüben, sohin das ihm eingeräumte Wiederkaufsrecht anzunehmen.

Im Punkt 2.3) des Rechtseinräumungsvertrages wurde vereinbart, dass Ihnen für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechtes bis zum 12. 5. 2019 (Postaufgabe) ein (Rück)kaufpreis in Höhe von [1,75 Mio EUR] zusteht.

Im Punkt 2.6) wurde vereinbart, dass im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes ein verbücherungsfähiger Kaufvertrag mit angepasstem Kaufpreis und demselben Inhalt wie jener, mit dem Sie die Liegenschaft erworben haben, zu errichten und abzuwickeln ist, der Wiederkaufpreis ist Zug um Zug sicherzustellen. [...]“

[11] Die Beklagten lehnten den Abschluss des ihnen in der Folge als Entwurf übermittelten Wiederkaufsvertrags ab.

[12] Mit Bescheid vom 18. 9. 2019 schrieb das Finanzamt aufgrund des Kaufvertrags Grunderwerbsteuer in Höhe von 28.875 EUR vor, wogegen die Beklagten Rechtsmittel erhoben, weil eine falsche Bemessungsgrundlage dem Bescheid zugrunde gelegt worden sei.

[13] Am 24. 9. 2019 kündigte der Klagevertreter dem nunmehrigen Beklagtenvertreter schriftlich an, der Kläger werde die Grunderwerbsteuer einzahlen, um in der Folge die Unbedenklichkeitsbescheinigung zu erhalten; mit dieser werde der nunmehrige Treuhänder die Rechtfertigung des Eigentumsrechts der Beklagten vornehmen, womit der bei ihm erliegende restliche Treuhandbetrag frei werde.

[14] In der Folge kam es zwischen den Parteien diesbezüglich nie zu einer Einigung, vielmehr brachten sie wechselseitig gerichtliche Klagen ein. Der Kläger zahlte nie die Grunderwerbsteuer.

[15] Am 13. 9. 2021 erklärte der Klagevertreter namens und auftrags des Klägers gegenüber dem Beklagtenvertreter den Rücktritt vom Kaufvertrag vom 12. 11. 2018, weil die Beklagten ihrer Verpflichtung zur Bezahlung des (gesamten) Kaufpreises bisher nicht nachgekommen seien und sich daher im Verzug befänden. Darauf antwortete der Beklagtenvertreter dem Klagevertreter mit Schreiben vom 19. 10. 2021, dass er zur Entgegennahme solcher Erklärungen nicht bevollmächtigt und ermächtigt sei, dass die Beklagten seines Wissens aber nicht in Verzug seien. Ungeachtet der Unwirksamkeit der Rücktrittserklärung und ungeachtet der Tatsache, dass die Bedingung für die Auszahlung des Treuhanderlags durch den nunmehrigen Treuhänder mangels Vorliegens einer Unbedenklichkeitsbescheinigung und damit mangels Einverleibung des Eigentumsrechts der Beklagten im Grundbuch nicht vorliege, würden sich die Beklagten dennoch bemühen, beim Treuhänder unpräjudiziell eine Auszahlung des Treuhanderlags an den Kläger zu erwirken. Daraufhin übermittelte der Klagevertreter ein gleichlautendes Rücktrittsschreiben direkt an die Beklagten, das ihnen am 23. 10. 2021 zugeing. Nach dieser für sie überraschenden

Rücktrittserklärung des Klägers bemühten sich die Kläger unverzüglich darum, dass auch der restliche Kaufpreis noch vor Einverleibung ihres Eigentumsrechts an den Kläger zur Auszahlung gelange, was jedoch an der notwendigen Zustimmung des Klägers zur Abänderung des ursprünglichen Treuhandauftrags scheiterte: Der nunmehrige Treuhänder teilte dem Beklagtenvertreter am 28. 12. 2021 mit, dass ein Abgehen vom Treuhandvertrag nur mit Zustimmung sämtlicher Parteien und in Schriftform möglich sei, er aber vom Kläger keinen solchen Auftrag erhalten habe und er daher die von den Beklagten gewünschte Überweisung des Restkaufpreises von 175.000 EUR an jenen nicht vornehme.

[16] Es ist nicht feststellbar, zu welchem Zeitpunkt die Grunderwerbsteuer den Beklagten rechtskräftig vorgeschrieben wurde oder wann sie die Grunderwerbsteuer tatsächlich bezahlten. Dem Nebenintervenienten wurde am 29. 6. 2022 die Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt zugestellt; er veranlasste am 4. 7. 2022 erfolgreich die Einverleibung des Eigentumsrechts zugunsten der Beklagten.

[17] Der Restkaufpreis von 175.000 EUR erlag bis zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung am 27. 2. 2024 weiter auf dem Treuhandkonto, weil der Kläger einer Auszahlung nicht zustimmte.

[18] Dem Kläger wäre die Sicherstellung eines Wiederkaufspreises in Höhe von 1,75 Mio EUR aufgrund seiner angespannten finanziellen Verhältnisse nicht möglich.

[19] Der Kläger wohnt nach wie vor auf der gegenständlichen Liegenschaft, deren grundbücherliche Eigentümer zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung weiterhin die Beklagten waren.

[20] Nachdem der Kläger am 2. 4. 2020 vorerst begehrt hatte, die Unterfertigung eines Wiederkaufsvertrags und einer Treuhandvereinbarung durch die Beklagten zu ersetzen (in eventu die Einverleibung seines Eigentumsrechts zu bewilligen), beehrte er zuletzt am 24. 9. 2021 – nach seinem zwischenzeitig erklärten Rücktritt –, auszusprechen, der Kaufvertrag zwischen der Verkäuferin und den Beklagten sei „nichtig und unwirksam“, in eventu festzustellen, dass der Kaufvertrag aufgelöst sei; die bis dahin erhobenen Haupt- bzw Eventualbegehren hielt er als zweites bzw drittes Eventualbegehren aufrecht. Die Einräumung des Wiederkaufsrechts nicht nur an die Verkäuferin, sondern auch an den Kläger, welche gerade nicht für den Todesfall der Verkäuferin erfolgt wäre, sei zulässig und rechtswirksam gewesen. Selbst wenn diese Vereinbarung nicht als Wiederkaufsrecht beurteilt werden sollte, sei die Vereinbarung als entsprechendes Anbot der Beklagten anzusehen, das er angenommen habe. Falls die Vereinbarung in der „Rechtseinräumungsurkunde“ über dem Kläger eingeräumte Rechte nichtig bzw unwirksam wären, träfe dies auch den Kaufvertrag, weil diese beiden Vereinbarungen eine Einheit gebildet hätten, sodass es bei Wegfall einer dieser Urkunden auch zum Wegfall der anderen käme. Die eine Vereinbarung wäre zudem ohne die andere von den Vertragsunterzeichnern bzw der Verkäuferin nie unterfertigt worden. Der Einwand, wonach die Rechtseinräumung für den Kläger nicht wirksam erfolgt sei, sei zudem rechtsmissbräuchlich bzw wider die guten Sitten, weil sich die Beklagten nicht gleichzeitig auf die Gültigkeit des Kaufvertrags und andererseits auf die Ungültigkeit der „Rechtseinräumungsurkunde“ berufen könnten. Aufgrund des Umstands, dass das Eigentumsrecht der beiden Beklagten auf der gegenständlichen Liegenschaft noch nicht einverleibt worden sei, wozu sie sich im Kaufvertrag jedoch verpflichtet hätten, befänden sich die Beklagten im Verzug, weshalb der Kläger mit Schreiben vom 13. 9. 2021 den Rücktritt vom Kaufvertrag vom 12. 11. 2018 gegenüber den beiden Beklagten erklärt habe. Die Beklagten seien mit der Bezahlung des Restkaufpreises von 175.000 EUR, der nach wie vor beim Treuhänder liege, in Verzug, weil dieser gemäß der Treuhandvereinbarung erst nach Einverleibung des Eigentumsrechts für die Beklagten freigegeben werden dürfe. Mit der Ausübung des dem Kläger eingeräumten Wiederkaufsrechts bzw der Annahme des von den Beklagten gelegten Anbots sei wirksam ein Kaufvertrag über den Rückerwerb der Liegenschaft zustande gekommen. Der Wiederkaufsvertrag, dessen Unterfertigung beantragt werde, entspreche den getroffenen Vereinbarungen. Der von den Beklagten erhobenen Unsicherheitseinrede sei zu erwidern, dass inzwischen die bei den Beklagten angelaufenen Verfahrenskosten aus weiteren Verfahren beglichen worden seien.

[21] Die Beklagten erwiderten, ein Wiederkaufsrecht sei lediglich für die Verkäuferin, für den Fall ihres Ablebens auch für den Kläger vorgesehen gewesen, zumal im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt gewesen sei, dass sich jene einer lebensbedrohlichen Operation unterziehen müsse. Ein solches Wiederkaufsrecht nur für den Todesfall, auf das sich der Kläger nun berufen wolle, sei aber zufolge § 1070 ABGB unzulässig und damit unwirksam. Die Beklagten würden damit nicht die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit der „Rechtseinräumungsurkunde“ insgesamt behaupten, sondern lediglich, dass das vom Kläger behauptete Wiederkaufsrecht für diesen unzulässig und damit unwirksam sei.

Eine Einräumung eines Wiederkaufsrechts an einen Dritten habe nicht stattgefunden, weil ein solches von vornherein anstelle des Verkäufers einem Dritten zukommen hätte müssen. Das Wiederkaufsrecht könne nur von der Verkäuferin und dem Kläger gemeinsam ausgeübt werden. Weder sei den Beklagten ein verbücherungsfähiger (Wieder-)Kaufvertrag mit demselben Inhalt wie der ursprüngliche Kaufvertrag übermittelt noch sei die Zahlung des Wiederkaufspreises durch den Käufer sichergestellt worden, weshalb die Beklagten nicht verpflichtet seien, den Wiederkaufsvertrag und die Treuhandvereinbarung zu unterfertigen. Die Einverleibung des Eigentumsrechts der Beklagten habe anfangs noch nicht durchgeführt werden können, weil die Grunderwerbsteuer nicht abschließend und rechtskräftig festgesetzt worden sei. Für einen Vertragsrücktritt durch den Kläger läge daher kein Grund vor; zwischenzeitig sei das Eigentumsrecht für die Beklagten einverleibt worden. Zudem hätten sie sich mit der vorzeitigen Auszahlung des Kaufpreisrestes einverstanden erklärt. In der „Rechtseinräumungsurkunde“ sei der Wiederkauf Zug um Zug gegen die Sicherstellung des Wiederkaufspreises vereinbart worden; dem Haupt- und den Eventualbegehren würden die Zug-um-Zug-Einrede sowie die Unsicherheitseinrede nach § 1052 ABGB entgegengehalten, weil gegen den Kläger zuletzt fruchtlos Exekution geführt worden sei. Den Beklagten stünde eine angemessene, vom Kläger aber nicht gewährte Nachfrist zu, um einem vom Kläger behaupteten Verzug entgegenwirken zu können und sich um die Auszahlung des restlichen Kaufpreises zu bemühen. Es sei ausschließlich dem Kläger zuzuschreiben, dass er den Restkaufpreis bislang nicht abgerufen habe. Da der Kläger weiters den Rückkaufpreis aufgrund seiner finanziellen Verhältnisse zu keiner Zeit sicherstellen könne, wozu er jedoch verpflichtet sei, sei sein Vorgehen schikanös und rechtsmissbräuchlich. [21] Die Beklagten erwiderten, ein Wiederkaufsrecht sei lediglich für die Verkäuferin, für den Fall ihres Ablebens auch für den Kläger vorgesehen gewesen, zumal im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt gewesen sei, dass sich jene einer lebensbedrohlichen Operation unterziehen müsse. Ein solches Wiederkaufsrecht nur für den Todesfall, auf das sich der Kläger nun berufen wolle, sei aber zufolge Paragraph 1070, ABGB unzulässig und damit unwirksam. Die Beklagten würden damit nicht die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit der „Rechtseinräumungsurkunde“ insgesamt behaupten, sondern lediglich, dass das vom Kläger behauptete Wiederkaufsrecht für diesen unzulässig und damit unwirksam sei. Eine Einräumung eines Wiederkaufsrechts an einen Dritten habe nicht stattgefunden, weil ein solches von vornherein anstelle des Verkäufers einem Dritten zukommen hätte müssen. Das Wiederkaufsrecht könne nur von der Verkäuferin und dem Kläger gemeinsam ausgeübt werden. Weder sei den Beklagten ein verbücherungsfähiger (Wieder-)Kaufvertrag mit demselben Inhalt wie der ursprüngliche Kaufvertrag übermittelt noch sei die Zahlung des Wiederkaufspreises durch den Käufer sichergestellt worden, weshalb die Beklagten nicht verpflichtet seien, den Wiederkaufsvertrag und die Treuhandvereinbarung zu unterfertigen. Die Einverleibung des Eigentumsrechts der Beklagten habe anfangs noch nicht durchgeführt werden können, weil die Grunderwerbsteuer nicht abschließend und rechtskräftig festgesetzt worden sei. Für einen Vertragsrücktritt durch den Kläger läge daher kein Grund vor; zwischenzeitig sei das Eigentumsrecht für die Beklagten einverleibt worden. Zudem hätten sie sich mit der vorzeitigen Auszahlung des Kaufpreisrestes einverstanden erklärt. In der „Rechtseinräumungsurkunde“ sei der Wiederkauf Zug um Zug gegen die Sicherstellung des Wiederkaufspreises vereinbart worden; dem Haupt- und den Eventualbegehren würden die Zug-um-Zug-Einrede sowie die Unsicherheitseinrede nach Paragraph 1052, ABGB entgegengehalten, weil gegen den Kläger zuletzt fruchtlos Exekution geführt worden sei. Den Beklagten stünde eine angemessene, vom Kläger aber nicht gewährte Nachfrist zu, um einem vom Kläger behaupteten Verzug entgegenwirken zu können und sich um die Auszahlung des restlichen Kaufpreises zu bemühen. Es sei ausschließlich dem Kläger zuzuschreiben, dass er den Restkaufpreis bislang nicht abgerufen habe. Da der Kläger weiters den Rückkaufpreis aufgrund seiner finanziellen Verhältnisse zu keiner Zeit sicherstellen könne, wozu er jedoch verpflichtet sei, sei sein Vorgehen schikanös und rechtsmissbräuchlich.

[22] Der Nebenintervenient brachte vor, die Beklagten würden ihm für den Fall des Unterliegens im Rechtsstreit Schadenersatzansprüche androhen und er sei daher an deren Obsiegen rechtlich interessiert. Auch er führe gegen den Kläger bereits – bislang ergebnislos – Exekution.

[23] Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es legte die „Rechtseinräumungsurkunde“ dahin aus, dass damit der Verkäuferin und dem Kläger ein gemeinsames (und nicht ein jeweils unabhängiges, eigenständiges) Wiederkaufsrecht eingeräumt worden sei, das nur gemeinsam hätte ausgeübt werden können. Da die Einräumung eines Wiederkaufsrechts an eine vom Verkäufer fremde, dritte Person nach der Rechtsprechung grundsätzlich möglich wäre, sei auch eine Einschränkung der Rechte des Dritten, wonach dieser lediglich gemeinsam mit dem Verkäufer das Wiederkaufsrecht ausüben könne, zulässig. Die Verkäuferin hätte lediglich in dem Fall, dass ihr gar kein Wiederkaufsrecht eingeräumt worden wäre, den Kaufvertrag nicht abgeschlossen. Ob sie das vereinbarte

Wiederkaufsrecht nur gemeinsam mit dem Kläger ausüben könne, habe für sie hingegen keine Rolle gespielt, sodass sie keinem Irrtum im Sinne des § 871 ABGB unterlegen sei, der den Kläger als ihren Rechtsnachfolger zu einer Anfechtung des Kaufvertrags berechtigen würde, sodass das Hauptbegehren auch mangels sonst ins Treffen geführter Nichtigkeitsgründe abzuweisen sei. [23] Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es legte die „Rechtseinräumungsurkunde“ dahin aus, dass damit der Verkäuferin und dem Kläger ein gemeinsames (und nicht ein jeweils unabhängiges, eigenständiges) Wiederkaufsrecht eingeräumt worden sei, das nur gemeinsam hätte ausgeübt werden können. Da die Einräumung eines Wiederkaufsrechts an eine vom Verkäufer fremde, dritte Person nach der Rechtsprechung grundsätzlich möglich wäre, sei auch eine Einschränkung der Rechte des Dritten, wonach dieser lediglich gemeinsam mit dem Verkäufer das Wiederkaufsrecht ausüben könne, zulässig. Die Verkäuferin hätte lediglich in dem Fall, dass ihr gar kein Wiederkaufsrecht eingeräumt worden wäre, den Kaufvertrag nicht abgeschlossen. Ob sie das vereinbarte Wiederkaufsrecht nur gemeinsam mit dem Kläger ausüben könne, habe für sie hingegen keine Rolle gespielt, sodass sie keinem Irrtum im Sinne des Paragraph 871, ABGB unterlegen sei, der den Kläger als ihren Rechtsnachfolger zu einer Anfechtung des Kaufvertrags berechtigen würde, sodass das Hauptbegehren auch mangels sonst ins Treffen geführter Nichtigkeitsgründe abzuweisen sei.

[24] Ein Rücktritt des Klägers nach § 918 ABGB sei unberechtigt. Er mache geltend, dass sich die Beklagten im Verzug befänden, weil mangels Einverleibung des Eigentumsrechts der Beklagten der restliche Kaufpreis in Höhe von 175.000 EUR nicht an ihn ausbezahlt worden sei. Dass er zu irgendeinem Zeitpunkt die Beklagten auf den diesbezüglich beabsichtigten Rücktritt hingewiesen oder gar eine Nachfrist gesetzt habe, behaupte er nicht und ergebe sich auch nicht aus dem Sachverhalt; vielmehr hätten sich die Beklagten nach der für sie überraschenden Rücktrittserklärung des Klägers unverzüglich darum bemüht, dass auch der restliche Kaufpreis noch vor Einverleibung ihres Eigentumsrechts an den Kläger zur Auszahlung gelange, was jedoch an der fehlenden Zustimmung des Klägers zur Abänderung des ursprünglichen Treuhandauftrags gescheitert sei. Aus welchem Grund die Unbedenklichkeitsbescheinigung erst am 27. 6. 2022 ausgestellt worden sei, insbesondere dass die Beklagten diesbezüglich ein Verschulden treffe, habe der Kläger weder behauptet noch bewiesen. Überdies stehe das Rücktrittsrecht nur einem vertragstreuen Teil zu; wer Erfüllung verlange, müsse selbst zu erfüllen bereit sein. Der Kläger habe sich hier bereits lange vor seiner Rücktrittserklärung im Jahr 2021 auf sein Wiederkaufsrecht gestützt und diesbezüglich bereits 2020 eine Klage eingebracht, womit er zum Ausdruck gebracht habe, den Kaufvertrag vom 12. 11. 2018 selbst nicht erfüllen zu wollen, sodass das erste Eventualbegehren abzuweisen sei. [24] Ein Rücktritt des Klägers nach Paragraph 918, ABGB sei unberechtigt. Er mache geltend, dass sich die Beklagten im Verzug befänden, weil mangels Einverleibung des Eigentumsrechts der Beklagten der restliche Kaufpreis in Höhe von 175.000 EUR nicht an ihn ausbezahlt worden sei. Dass er zu irgendeinem Zeitpunkt die Beklagten auf den diesbezüglich beabsichtigten Rücktritt hingewiesen oder gar eine Nachfrist gesetzt habe, behaupte er nicht und ergebe sich auch nicht aus dem Sachverhalt; vielmehr hätten sich die Beklagten nach der für sie überraschenden Rücktrittserklärung des Klägers unverzüglich darum bemüht, dass auch der restliche Kaufpreis noch vor Einverleibung ihres Eigentumsrechts an den Kläger zur Auszahlung gelange, was jedoch an der fehlenden Zustimmung des Klägers zur Abänderung des ursprünglichen Treuhandauftrags gescheitert sei. Aus welchem Grund die Unbedenklichkeitsbescheinigung erst am 27. 6. 2022 ausgestellt worden sei, insbesondere dass die Beklagten diesbezüglich ein Verschulden treffe, habe der Kläger weder behauptet noch bewiesen. Überdies stehe das Rücktrittsrecht nur einem vertragstreuen Teil zu; wer Erfüllung verlange, müsse selbst zu erfüllen bereit sein. Der Kläger habe sich hier bereits lange vor seiner Rücktrittserklärung im Jahr 2021 auf sein Wiederkaufsrecht gestützt und diesbezüglich bereits 2020 eine Klage eingebracht, womit er zum Ausdruck gebracht habe, den Kaufvertrag vom 12. 11. 2018 selbst nicht erfüllen zu wollen, sodass das erste Eventualbegehren abzuweisen sei.

[25] Da das Wiederkaufsrecht im vorliegenden Fall der Verkäuferin und dem Kläger gemeinsam eingeräumt worden sei, hätten sie es auch nur gemeinsam ausüben können, was nach dem Ableben der Verkäuferin nicht mehr möglich sei; entsprechende Rechte der Verkäuferin könnten auch nicht im Erbweg auf den Kläger übergegangen sein. Das auf Unterfertigung des Wiederkaufsvertrags gerichtete zweite Eventualbegehren sei daher abzuweisen.

[26] Allein durch die Ausübung selbst eines berechtigten Wiederkaufsrechts würde sich die sachenrechtliche Lage noch nicht ändern, weshalb auch das dritte Eventualbegehren abzuweisen sei.

[27] Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Anders als das Erstgericht legte es die „Rechtseinräumungsurkunde“ und die darin zugunsten der Verkäuferin und des Klägers getroffene Vereinbarung eines

Wiederkaufsrechts dahin aus, dass jeder von ihnen alleine dieses Recht ausüben können sollte. Ein solches Wiederkaufsrecht sei aber zufolge des zwingenden § 1070 ABGB unübertragbar und unvererbbar, was sich dagegen richte, dass ein Wechsel in der Person des aus dem Wiederkaufsrecht Berechtigten herbeigeführt werde. Gegen die Ausweitung der Zulässigkeit des Vorbehalts an den Verkäufer und eine weitere Person sprächen zunächst der in der Einzahl formulierte Gesetzeswortlaut sowie die Belastung des Käufers und der im Rechtsverkehr herrschende Schwebezustand. Wäre die Vereinbarung dahin auszulegen, dass zunächst nur die Verkäuferin und nach ihrem Ableben der Kläger berechtigt wäre, so wäre dies im Sinne der bereits bestehenden Rechtsprechung unzulässig. Eine Ausdehnung des Kreises der Berechtigten in dem Sinn, dass der Vorbehalt des Wiederkaufs dem Verkäufer und einem Dritten unabhängig voneinander gewährt werde, könne zur Umgehung des gesetzlichen Verbots der Weitergabe und Unvererblichkeit des Wiederkaufsrechts führen. Außerdem hätte die Bejahung eines voneinander unabhängigen Wiederkaufsrechts des Verkäufers und eines Dritten zur Folge, dass der Dritte es sogar gegen den Willen des Verkäufers vor diesem ausüben könnte. Diesfalls könne aber kaum mehr von einem „dem Verkäufer eingeräumten Recht“ oder von einem „Vorbehalt des Wiederkaufes“ im Sinne des § 1068 ABGB gesprochen werden. Der demzufolge zu bejahende Verstoß gegen § 1070 Satz 1 ABGB begründe unabhängig vom (hypothetischen) Parteiwillen Restgültigkeit des ersten Kaufvertrags. Zudem ließen die Feststellungen hier ohnehin auf einen hypothetischen Parteiwillen schließen, dass der Vertrag auch ohne ein dem Kläger eingeräumtes Wiederkaufsrecht geschlossen worden wäre. Das auf Nichtigkeit des Kaufvertrags gestützte Hauptklagebegehren, das der Kläger aus der Unwirksamkeit der Vereinbarung über das Wiederkaufsrecht ableiten wolle, sei daher zu Recht abgewiesen worden. Die vom Kläger begehrte Umdeutung der Vereinbarung über das Wiederkaufsrecht in ein Angebot der Beklagten an ihn, die Liegenschaft zu verkaufen, komme nicht in Frage, weil sie eine unzulässige Umgehung der genannten Bestimmungen bedeuten würde. Der Kläger habe den Beklagten keine Nachfrist gewährt; dass die Beklagten an der späten Ausstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung Verschulden träfe, sei den Feststellungen nicht zu entnehmen. Er habe den Beklagten auch keine Nachfrist tatsächlich zur Verfügung gestellt, da aus seinem Gesamtverhalten nicht abzuleiten gewesen sei, dass er die Auszahlung des restlichen Kaufpreises, um die sich die Beklagten ab Erhalt des Rücktrittsschreibens bemüht hätten, akzeptieren würde. Weshalb die Beklagten angesichts der Zusage des Klägers, die Zahlung der Grunderwerbsteuer zu übernehmen, selbst hierzu verpflichtet gewesen wären, sei nicht nachvollziehbar. Der Treuhandvereinbarung sei jedoch nicht zu entnehmen, dass der Gläubiger für den Schuldner erkennbar zum Ausdruck gebracht hätte, im Sinne eines Fixgeschäftes an der späteren Erfüllung kein Interesse zu haben. Mangels eines wirksam vereinbarten Wiederkaufsrechts für ihn habe der Kläger weder Anspruch auf Unterfertigung des Wiederkaufsvertrags noch auf Einverleibung seines Eigentumsrechts. [27] Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Anders als das Erstgericht legte es die „Rechtseinräumungsurkunde“ und die darin zugunsten der Verkäuferin und des Klägers getroffene Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts dahin aus, dass jeder von ihnen alleine dieses Recht ausüben können sollte. Ein solches Wiederkaufsrecht sei aber zufolge des zwingenden Paragraph 1070, ABGB unübertragbar und unvererbbar, was sich dagegen richte, dass ein Wechsel in der Person des aus dem Wiederkaufsrecht Berechtigten herbeigeführt werde. Gegen die Ausweitung der Zulässigkeit des Vorbehalts an den Verkäufer und eine weitere Person sprächen zunächst der in der Einzahl formulierte Gesetzeswortlaut sowie die Belastung des Käufers und der im Rechtsverkehr herrschende Schwebezustand. Wäre die Vereinbarung dahin auszulegen, dass zunächst nur die Verkäuferin und nach ihrem Ableben der Kläger berechtigt wäre, so wäre dies im Sinne der bereits bestehenden Rechtsprechung unzulässig. Eine Ausdehnung des Kreises der Berechtigten in dem Sinn, dass der Vorbehalt des Wiederkaufs dem Verkäufer und einem Dritten unabhängig voneinander gewährt werde, könne zur Umgehung des gesetzlichen Verbots der Weitergabe und Unvererblichkeit des Wiederkaufsrechts führen. Außerdem hätte die Bejahung eines voneinander unabhängigen Wiederkaufsrechts des Verkäufers und eines Dritten zur Folge, dass der Dritte es sogar gegen den Willen des Verkäufers vor diesem ausüben könnte. Diesfalls könne aber kaum mehr von einem „dem Verkäufer eingeräumten Recht“ oder von einem „Vorbehalt des Wiederkaufes“ im Sinne des Paragraph 1068, ABGB gesprochen werden. Der demzufolge zu bejahende Verstoß gegen Paragraph 1070, Satz 1 ABGB begründe unabhängig vom (hypothetischen) Parteiwillen Restgültigkeit des ersten Kaufvertrags. Zudem ließen die Feststellungen hier ohnehin auf einen hypothetischen Parteiwillen schließen, dass der Vertrag auch ohne ein dem Kläger eingeräumtes Wiederkaufsrecht geschlossen worden wäre. Das auf Nichtigkeit des Kaufvertrags gestützte Hauptklagebegehren, das der Kläger aus der Unwirksamkeit der Vereinbarung über das Wiederkaufsrecht ableiten wolle, sei daher zu Recht abgewiesen worden. Die vom Kläger begehrte Umdeutung der Vereinbarung über das Wiederkaufsrecht in ein Angebot der Beklagten an ihn, die Liegenschaft zu verkaufen, komme nicht in Frage, weil sie

eine unzulässige Umgehung der genannten Bestimmungen bedeuten würde. Der Kläger habe den Beklagten keine Nachfrist gewährt; dass die Beklagten an der späten Ausstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung Verschulden träge, sei den Feststellungen nicht zu entnehmen. Er habe den Beklagten auch keine Nachfrist tatsächlich zur Verfügung gestellt, da aus seinem Gesamtverhalten nicht abzuleiten gewesen sei, dass er die Auszahlung des restlichen Kaufpreises, um die sich die Beklagten ab Erhalt des Rücktrittsschreibens bemüht hätten, akzeptieren würde. Weshalb die Beklagten angesichts der Zusage des Klägers, die Zahlung der Grunderwerbsteuer zu übernehmen, selbst hierzu verpflichtet gewesen wären, sei nicht nachvollziehbar. Der Treuhandvereinbarung sei jedoch nicht zu entnehmen, dass der Gläubiger für den Schuldner erkennbar zum Ausdruck gebracht hätte, im Sinne eines Fixgeschäftes an der späteren Erfüllung kein Interesse zu haben. Mangels eines wirksam vereinbarten Wiederkaufsrechts für ihn habe der Kläger weder Anspruch auf Unterfertigung des Wiederkaufsvertrags noch auf Einverleibung seines Eigentumsrechts.

[28] Das Berufungsgericht sprach aus, dass sein Entscheidungsgegenstand 30.000 EUR übersteige und ließ die ordentliche Revision mangels Rechtsprechung zur Frage zu, ob die Einräumung eines gleichzeitigen Wiederkaufsrechts sowohl an den Verkäufer als auch an einen Dritten zulässig sei.

[29] Mit seiner Revision strebt der Kläger die Klagsstattgebung an; hilfsweise stellt er einen Aufhebungsantrag.

[30] Die Beklagten und der Nebenintervenient beantragen, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

[31] Die Revision ist aus dem vom Berufungsgericht bezeichneten Grund zulässig; sie ist jedoch nicht berechtigt.

#### **I. Zum Wiederkaufsrecht römisch eins. Zum Wiederkaufsrecht**

[32] 1.1. Das Wiederkaufsrecht im Sinne des § 1068 erster Satz ABGB ist das Recht, eine verkaufte Sache wieder einzulösen. Nach nunmehr herrschender Ansicht ist es ein unter der Bedingung der Rechtsausübung durch den Wiederkaufsberechtigten stehendes einseitiges Gestaltungsrecht (8 Ob 84/21t Rz 17 mwN; vgl auch 5 Ob 58/17s ErwGr 5.), das durch einseitige, unwiderrufliche Erklärung ausgeübt wird (RS0020175 [T3]). Mit dieser Erklärung kommt der bereits mit dem ersten Kaufvertrag bedingt abgeschlossene zweite Kaufvertrag mit umgekehrten Parteirollen zustande (RS0020175 [insb T2, T7]). [32] 1.1. Das Wiederkaufsrecht im Sinne des Paragraph 1068, erster Satz ABGB ist das Recht, eine verkaufte Sache wieder einzulösen. Nach nunmehr herrschender Ansicht ist es ein unter der Bedingung der Rechtsausübung durch den Wiederkaufsberechtigten stehendes einseitiges Gestaltungsrecht (8 Ob 84/21t Rz 17 mwN; vergleiche auch 5 Ob 58/17s ErwGr 5.), das durch einseitige, unwiderrufliche Erklärung ausgeübt wird (RS0020175 [T3]). Mit dieser Erklärung kommt der bereits mit dem ersten Kaufvertrag bedingt abgeschlossene zweite Kaufvertrag mit umgekehrten Parteirollen zustande (RS0020175 [insb T2, T7]).

[33] 1.2. Die Bestimmung des § 1070 ABGB, wonach der Vorbehalt des Wiederkaufs dem Verkäufer nur für seine Lebenszeit gebührt und er sein Recht weder auf die Erben noch auf einen Anderen übertragen kann, ist zwingender Natur (RS0020238). [33] 1.2. Die Bestimmung des Paragraph 1070, ABGB, wonach der Vorbehalt des Wiederkaufs dem Verkäufer nur für seine Lebenszeit gebührt und er sein Recht weder auf die Erben noch auf einen Anderen übertragen kann, ist zwingender Natur (RS0020238).

[34] Die sich aus dieser Bestimmung ergebenden Prinzipien der Unübertragbarkeit und Unvererblichkeit richten sich dagegen, dass ein Wechsel in der Person des aus dem Wiederkaufsvorbehalt Berechtigten herbeigeführt werde (1 Ob 1544/89). Der offenkundige Zweck dieser Bestimmung liegt in der Vermeidung einer vom Käufer auch nicht ungefähr zeitlich abschätzbaren Bindung an die beliebig ausübbarer Gestaltungsmacht eines Anderen (5 Ob 271/03v).

[35] 1.3. Nach 5 Ob 271/03v ist aber ein Wiederkaufsvorbehalt in der Form, dass dieses Recht statt dem Verkäufer einem Dritten zukommen soll, wozu der Käufer schon im Kaufvertrag seine Zustimmung erklärt hat, grundsätzlich zulässig (vgl RS0020230 [insb T2]). Auch zugunsten einer juristischen Person kann ein solches Recht eingeräumt werden (RS0020235; vgl auch RS0009150 und 6 Ob 610/93 [Gemeinde]). Der verpönte Wechsel des Berechtigten unterbleibt bei einem solchen Wiederkaufsvorbehalt zugunsten eines Dritten; dessen Recht als primär begünstigte Person ist dann ebenso unübertragbar und unvererblich wie das Wiederkaufsrecht des Verkäufers (RS0020230 [T2]; vgl Hoyer, Glosse zu 5 Ob 271/03v, NZ 2004/600 [GBSlg]). Wenn das ABGB in § 1068 ABGB davon spricht, dass das Recht des Wiederkaufs „dem Verkäufer“ eingeräumt werde, so hat es nur den Regelfall vor Augen, ohne dass sich daraus

oder aus der Nennung des Verkäufers im ersten Satz von § 1070 ABGB eine Limitierung der Privatautonomie ergibt. Diese wird somit zwar im Hinblick auf die Objekte des Wiederkaufs und in Hinblick auf Vererbbarkeit und Übertragbarkeit des Wiederkaufsrechts sowie dahin beschränkt, dass nur ein Verkäufer ein Wiederkaufsrecht ausbedingen kann; es fehlt aber ein zureichender Grund dafür, weshalb er nicht die Möglichkeit haben sollte, dieses Recht zugunsten eines Dritten zu vereinbaren, zumal die allgemeine Freiheit, Verträge auch als Verträge zugunsten Dritter zu schließen, die in § 881 ABGB ausdrücklich Anerkennung gefunden hat, auch für Verträge gilt, welche Wiederkaufsrechte begründen (vgl 5 Ob 271/03v). [35] 1.3. Nach 5 Ob 271/03v ist aber ein Wiederkaufsvorbehalt in der Form, dass dieses Recht statt dem Verkäufer einem Dritten zukommen soll, wozu der Käufer schon im Kaufvertrag seine Zustimmung erklärt hat, grundsätzlich zulässig vergleiche RS0020230 [insb T2]). Auch zugunsten einer juristischen Person kann ein solches Recht eingeräumt werden (RS0020235; vergleiche auch RS0009150 und 6 Ob 610/93 [Gemeinde]). Der verpönte Wechsel des Berechtigten unterbleibt bei einem solchen Wiederkaufsvorbehalt zugunsten eines Dritten; dessen Recht als primär begünstigte Person ist dann ebenso unübertragbar und unvererblich wie das Wiederkaufsrecht des Verkäufers (RS0020230 [T2]; vergleiche Hoyer, Glosse zu 5 Ob 271/03v, NZ 2004/600 [GBSlg]). Wenn das ABGB in Paragraph 1068, ABGB davon spricht, dass das Recht des Wiederkaufs „dem Verkäufer“ eingeräumt werde, so hat es nur den Regelfall vor Augen, ohne dass sich daraus oder aus der Nennung des Verkäufers im ersten Satz von Paragraph 1070, ABGB eine Limitierung der Privatautonomie ergibt. Diese wird somit zwar im Hinblick auf die Objekte des Wiederkaufs und in Hinblick auf Vererbbarkeit und Übertragbarkeit des Wiederkaufsrechts sowie dahin beschränkt, dass nur ein Verkäufer ein Wiederkaufsrecht ausbedingen kann; es fehlt aber ein zureichender Grund dafür, weshalb er nicht die Möglichkeit haben sollte, dieses Recht zugunsten eines Dritten zu vereinbaren, zumal die allgemeine Freiheit, Verträge auch als Verträge zugunsten Dritter zu schließen, die in Paragraph 881, ABGB ausdrücklich Anerkennung gefunden hat, auch für Verträge gilt, welche Wiederkaufsrechte begründen vergleiche 5 Ob 271/03v).

[36] 2. Unabhängig von den denkbaren Varianten der Auslegung der zwischen den Parteien in der „Rechtseineräumungsurkunde“ getroffenen Vereinbarung kann der Kläger daraus keine Rechte ableiten:

[37] 2.1. Eine Auslegung dahin, dass dem Kläger von vornherein das Gestaltungsrecht erst nach dem Tod der Verkäuferin zukommen sollte, ist zufolge der in § 1070 ABGB statuierten Unvererblichkeit des Rechts jedenfalls ausgeschlossen. [37] 2.1. Eine Auslegung dahin, dass dem Kläger von vornherein das Gestaltungsrecht erst nach dem Tod der Verkäuferin zukommen sollte, ist zufolge der in Paragraph 1070, ABGB statuierten Unvererblichkeit des Rechts jedenfalls ausgeschlossen.

[38] 2.2. Folgt man der Auslegung des Erstgerichts, der Verkäuferin und dem Kläger sei ein nur gemeinsam auszuübendes Gestaltungsrecht eingeräumt worden, so hat bereits das Erstgericht zutreffend erkannt, dass dieses nach dem Ableben der Verkäuferin nicht mehr ausgeübt werden kann, weil es in Ansehung ihrer Person untergegangen ist und insofern auch nicht an den Kläger vererbt werden konnte. Ein gemeinsames Gestaltungsrecht wäre daher mit dem Ableben eines der Berechtigten (hier der Verkäuferin) jedenfalls beendet.

[39] 3. Auch eine Vereinbarung im Sinne der vom Berufungsgericht vertretenen Auslegung, wonach das Wiederkaufsrecht gleichzeitig sowohl an den Verkäufer als auch an einen Dritten eingeräumt wurde, erweist sich im vorliegenden Fall aus folgenden Erwägungen als nicht tragfähig.

[40] 3.1. In der Rechtsprechung ist eine solche Fallkonstellation bislang noch nicht zur Beurteilung angestanden.

[41] 3.2.1. Auch im Schrifttum wurde – soweit überblickbar – diese Frage noch nicht erörtert; die Diskussionen in der Lehre beschäftigten sich im hier interessierenden Zusammenhang im Kern damit, ob und unter welchen Umständen das Gestaltungsrecht einem Dritten anstelle des Verkäufers eingeräumt werden kann (vgl Apathy/Perner in KBB7 [2023] § 1070 ABGB Rz 2; Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.08 § 1070 [2020] Rz 5; Aicher in Rummel/Lukas, ABGB4 [2017] § 1070 Rz 6; Mader in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang3 § 1070 [2019] Rz 5 ff; Mayer-Maly in Klang IV/22 [1978] 738 ff; P. Bydlinski, Die Übertragung von Gestaltungsrechten [1986] 223 ff). [41] 3.2.1. Auch im Schrifttum wurde – soweit überblickbar – diese Frage noch nicht erörtert; die Diskussionen in der Lehre beschäftigten sich im hier interessierenden Zusammenhang im Kern damit, ob und unter welchen Umständen das Gestaltungsrecht einem Dritten anstelle des Verkäufers eingeräumt werden kann vergleiche Apathy/Perner in KBB7 [2023] Paragraph 1070, ABGB Rz 2; Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.08 Paragraph 1070, [2020] Rz 5;

Aicher in Rummel/Lukas, ABGB4 [2017] Paragraph 1070, Rz 6; Mader in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang3 Paragraph 1070, [2019] Rz 5 ff; Mayer-Maly in Klang IV/22 [1978] 738 ff; P. Bydlinski, Die Übertragung von Gestaltungsrechten [1986] 223 ff).

[42] 3.2.2. Nur Binder/Spitzer (in Schwimann/

G. Kodek4 [2014] § 1070 ABGB Rz 2) vertreten, dass das Wiederkaufsrecht im Zeitpunkt der Verabredung „neben oder anstelle des Verkäufers einem begünstigten Dritten zugestanden werden“ könne (Hervorhebung durch den Senat). Die von ihnen als Beleg hierfür angeführten Entscheidungen (in FN 6 und FN 8) tragen diese Schlussfolgerung in Ansehung der Einräumung des Rechts an den Verkäufer und einen Dritten jedoch nicht: [42] 3.2.2. Nur Binder/Spitzer (in Schwimann/, G. Kodek4 [2014] Paragraph 1070, ABGB Rz 2) vertreten, dass das Wiederkaufsrecht im Zeitpunkt der Verabredung „neben oder anstelle des Verkäufers einem begünstigten Dritten zugestanden werden“ könne (Hervorhebung durch den Senat). Die von ihnen als Beleg hierfür angeführten Entscheidungen (in FN 6 und FN 8) tragen diese Schlussfolgerung in Ansehung der Einräumung des Rechts an den Verkäufer und einen Dritten jedoch nicht:

[43] OGH 6. 2. 1856, GIU 988, versagte angeblichen Wiederkaufsberechtigten dieses höchstpersönliche Recht, gerade weil sie entgegen ihren Behauptungen nicht (Mit-)Verkäufer der fraglichen Liegenschaft waren und der alleinige Verkäufer verstorben war. In OGH 21. 10. 1851 (in Peitler, Sammlung von Entscheidungen zum ABGB [...] vom Jahre 1813 bis Ende 1857 [1858] 560 [Nr 643]) wird ebenfalls nur die Ausübung des Wiederkaufsrechts nicht allen Käufern gegenüber bzw durch nicht alle Verkäufer behandelt, nicht jedoch die Einräumung des Rechts an den Verkäufer und daneben an einen Dritten. OGH 22. 7. 1874, GIU 5.423, wendet § 1070 ABGB auf einen anders gelagerten Fall analog an und erörtert dabei, dass ein einem Dritten eingeräumtes Wiederkaufsrecht ebenso wie das dem Verkäufer selbst eingeräumte Recht unvererb- und unübertragbar sei. Bei ecolex 2004/239 handelt es sich um einen Auszug aus 5 Ob 271/03v, worin – wie oben in ErwGr 1.3. eingehend dargelegt – nur das Recht des Verkäufers behandelt wird, das Wiederkaufsrecht zugunsten eines Dritten zu vereinbaren, ohne sich mit der Frage zu befassen, ob solches neben der Einräumung des Rechts zugunsten des Verkäufers selbst zulässig wäre. [43] OGH 6. 2. 1856, GIU 988, versagte angeblichen Wiederkaufsberechtigten dieses höchstpersönliche Recht, gerade weil sie entgegen ihren Behauptungen nicht (Mit-)Verkäufer der fraglichen Liegenschaft waren und der alleinige Verkäufer verstorben war. In OGH 21. 10. 1851 (in Peitler, Sammlung von Entscheidungen zum ABGB [...] vom Jahre 1813 bis Ende 1857 [1858] 560 [Nr 643]) wird ebenfalls nur die Ausübung des Wiederkaufsrechts nicht allen Käufern gegenüber bzw durch nicht alle Verkäufer behandelt, nicht jedoch die Einräumung des Rechts an den Verkäufer und daneben an einen Dritten. OGH 22. 7. 1874, GIU 5.423, wendet Paragraph 1070, ABGB auf einen anders gelagerten Fall analog an und erörtert dabei, dass ein einem Dritten eingeräumtes Wiederkaufsrecht ebenso wie das dem Verkäufer selbst eingeräumte Recht unvererb- und unübertragbar sei. Bei ecolex 2004/239 handelt es sich um einen Auszug aus 5 Ob 271/03v, worin – wie oben in ErwGr 1.3. eingehend dargelegt – nur das Recht des Verkäufers behandelt wird, das Wiederkaufsrecht zugunsten eines Dritten zu vereinbaren, ohne sich mit der Frage zu befassen, ob solches neben der Einräumung des Rechts zugunsten des Verkäufers selbst zulässig wäre.

[44] In der Folgeauflage (Spitzer/Told/Felzmann in Schwimann/G. Kodek5 [2021] § 1070 ABGB insb Rz 6 [FN 29]) wird die von Binder/Spitzer vertretene Ansicht nicht aufrechterhalten und zur hier interessierenden Frage – wie im sonstigen aktuellen Schrifttum (oben ErwGr 3.2.1.) – keine Aussage getroffen. [44] In der Folgeauflage (Spitzer/Told/Felzmann in Schwimann/G. Kodek5 [2021] Paragraph 1070, ABGB insb Rz 6 [FN 29]) wird die von Binder/Spitzer vertretene Ansicht nicht aufrechterhalten und zur hier interessierenden Frage – wie im sonstigen aktuellen Schrifttum (oben ErwGr 3.2.1.) – keine Aussage getroffen.

[45] 3.3. Das Berufungsgericht hat die Unwirksamkeit der hier getroffenen Vereinbarung unter anderem damit begründet, dass sie zur Umgehung des Weitergabeverbots und der Unvererblichkeit des Wiederkaufsrechts führen könne. Der Senat teilt diese Ansicht.

[46] Nach den zutreffenden Überlegungen des Berufungsgerichts hätte die Bejahung des voneinander unabhängigen Wiederkaufsrechts des Verkäufers und eines Dritten etwa zur Folge, dass es der Dritte sogar gegen den Willen des Verkäufers vor diesem ausüben könnte. Der Vereinbarung fehlen auch nähere Festlegungen dazu, in welchem Verhältnis zueinander das der Verkäuferin und das dem Kläger eingeräumte Recht stehen sollten.

[47] Darüber hinaus sind auch sonst keinerlei vereinbarte Regeln ersichtlich, wie bei miteinander nicht in Einklang

stehenden Erklärungen von Verkäuferin und Kläger – wenn etwa beide erklären, das Wiederkaufsrecht auszuüben oder ihre Erklärungen einander sonst widersprechen – vorzugehen wäre. Abgesehen von der hier vorgesehenen zeitlichen Begrenzung des Wiederkaufsrechts bliebe für die Beklagten als Verpflichtete dieser Vereinbarung aus dieser selbst heraus unklar, an die Gestaltungsmacht welches der mehreren Berechtigten sie gebunden sein sollten, wie sie im Fall des Konflikts zwischen jenen vorzugehen hätten und daher wem konkret sie verpflichtet wären.

[48] Dem kann nicht entgegengehalten werden, dass die Einräumung des Gestaltungsrechts an die Verkäuferin oder auch an den Kläger jeweils allein zulässig gewesen wäre: Im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung war diese Festlegung, wessen Erklärung maßgeblich sein solle, gerade noch nicht erfolgt und die alleinige Befugnis des Klägers wäre in diesem Fall gerade vom Ableben der Verkäuferin abhängig, was nicht mit § 1070 ABGB vereinbar wäre.

[48] Dem kann nicht entgegengehalten werden, dass die Einräumung des Gestaltungsrechts an die Verkäuferin oder auch an den Kläger jeweils allein zulässig gewesen wäre: Im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung war diese Festlegung, wessen Erklärung maßgeblich sein solle, gerade noch nicht erfolgt und die alleinige Befugnis des Klägers wäre in diesem Fall gerade vom Ableben der Verkäuferin abhängig, was nicht mit Paragraph 1070, ABGB vereinbar wäre.

[49] 3.4. Auch die Rechtsfigur des Vertrags zugunsten Dritter nach §§ 881 f ABGB, welche – wie oben in ErwGr 1.3. dargelegt – als tragendes Argument für die Zulässigkeit herangezogen wird, das Wiederkaufsrecht einem Dritten zu übertragen, stellt für die Frage, ob nur oder auch an den Dritten zu leisten wäre, auf die vertragliche Vereinbarung im Deckungsverhältnis (hier zwischen Verkäuferin und Beklagten) ab (vgl Klausberger in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang3 §§ 881, 882 [2022] Rz 20 mwN). Das Fehlen einer solchen näheren Vereinbarung ist im Fall der Einräumung nicht bloß eines Rechts auf Leistung, sondern wie hier eines auch die Rechtsposition des Verpflichteten (hier der Beklagten) nachhaltig beeinflussenden Gestaltungsrechts so tiefgreifend, dass sich eine einschränkende Auslegung des § 1070 ABGB dahin, dass die Vereinbarung konkurrierender Gestaltungsrechte an weitere Personen neben dem Verkäufer (und nicht an seiner Stelle) mit ihm in Einklang stünde, verbietet.

[49] 3.4. Auch die Rechtsfigur des Vertrags zugunsten Dritter nach Paragraphen 881, f ABGB, welche – wie oben in ErwGr 1.3. dargelegt – als tragendes Argument für die Zulässigkeit herangezogen wird, das Wiederkaufsrecht einem Dritten zu übertragen, stellt für die Frage, ob nur oder auch an den Dritten zu leisten wäre, auf die vertragliche Vereinbarung, im Deckungsverhältnis (hier zwischen Verkäuferin, und Beklagten) ab vergleiche Klausberger in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang3 Paragraphen 881,, 882 [2022] Rz 20 mwN). Das Fehlen einer solchen näheren Vereinbarung ist im Fall der Einräumung nicht bloß eines Rechts auf Leistung, sondern wie hier eines auch die Rechtsposition des Verpflichteten (hier der Beklagten) nachhaltig beeinflussenden Gestaltungsrechts so tiefgreifend, dass sich eine einschränkende Auslegung des Paragraph 1070, ABGB dahin, dass die Vereinbarung konkurrierender Gestaltungsrechte an weitere Personen neben dem Verkäufer (und nicht an seiner Stelle) mit ihm in Einklang stünde, verbietet.

[50] 3.5. Dem steht auch nicht entgegen, dass nach herrschender Ansicht beim Vorkaufsrecht die Zulässigkeit der Einräumung an mehrere Berechtigte bejaht wird (RS0020257; RS0020211; 2 Ob 89/13x ErwGr 4.1.; vgl RS0113329; vgl auch Aicher in Rummel/Lukas, ABGB4 [2017] § 1073 Rz 4; Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.04 § 1073 [2016] Rz 6; Spitzer/Told in Schwimann/G. Kodek, ABGB5 [2021] § 1072 Rz 24; Mader in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang3 § 1073 ABGB [2019] Rz 9). Das Vorkaufsrecht bedingt nämlich einen bedeutend geringeren Eingriff in die Rechtsposition des Käufers des ersten Kaufvertrags, weil es ein Recht des Vorkaufsberechtigten zum bevorzugten Erwerb einer Sache nur für den Fall einräumt, dass jener selbst die Sache wieder verkaufen will (§ 1072 ABGB; 5 Ob 51/16k ErwGr 3.1.; vgl auch Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.08 § 1072 [2020] Rz 5); dementsprechend ist etwa das Vorkaufsrecht auch nicht auf unbewegliche Sachen eingeschränkt (§ 1075 ABGB; vgl Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.08 § 1072 [2020] Rz 2). In diesem Sinne hat der Oberste Gerichtshof zum (insofern mit dem Vorkaufsrecht vergleichbaren) Wieder- bzw Rückverkaufsrecht nach § 1071 ABGB bereits festgehalten, dass dieses und das Wiederkaufsrecht weder in rechtlicher noch in wirtschaftlicher Hinsicht spiegelbildlich gesehen werden dürfen, weil der Zweck der Beschränkung bei Letzterem die Vermeidung der bei den Redaktoren des ABGB verpönten Verkehrsbeschränkungen ist (vgl 1 Ob 582/95 [1 Ob 583/95]; zu den historischen Bedenken vgl auch P. Bydlinski, Die Übertragung von Gestaltungsrechten [1986] 223 [FN 13 mwN]).

[50] 3.5. Dem steht auch nicht entgegen, dass nach herrschender Ansicht beim Vorkaufsrecht die Zulässigkeit der Einräumung an mehrere Berechtigte bejaht wird (RS0020257; RS0020211; 2 Ob 89/13x ErwGr 4.1.; vergleiche RS0113329; vergleiche

auch Aicher in Rummel/Lukas, ABGB4 [2017] Paragraph 1073, Rz 4; Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.04 Paragraph 1073, [2016] Rz 6; Spitzer/Told in Schwimann/G. Kodek, ABGB5 [2021] Paragraph 1072, Rz 24; Mader in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang3 Paragraph 1073, ABGB [2019] Rz 9). Das Vorkaufsrecht bedingt nämlich einen bedeutend geringeren Eingriff in die Rechtsposition des Käufers des ersten Kaufvertrags, weil es ein Recht des Vorkaufsberechtigten zum bevorzugten Erwerb einer Sache nur für den Fall einräumt, dass jener selbst die Sache wieder verkaufen will (Paragraph 1072, ABGB; 5 Ob 51/16k ErwGr 3.1.; vergleiche auch Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.08 Paragraph 1072, [2020] Rz 5); dementsprechend ist etwa das Vorkaufsrecht auch nicht auf unbewegliche Sachen eingeschränkt (Paragraph 1075, ABGB; vergleiche Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.08 Paragraph 1072, [2020] Rz 2). In diesem Sinne hat der Oberste Gerichtshof zum (insofern mit dem Vorkaufsrecht vergleichbaren) Wieder- bzw Rückverkaufsrecht nach Paragraph 1071, ABGB bereits festgehalten, dass dieses und das Wiederkaufsrecht weder in rechtlicher noch in wirtschaftlicher Hinsicht spiegelbildlich gesehen werden dürfen, weil der Zweck der Beschränkung bei Letzterem die Vermeidung der bei den Redaktoren des ABGB verpönten Verkehrsbeschränkungen ist vergleiche 1 Ob 582/95 [1 Ob 583/95]; zu den historischen Bedenken vergleiche auch P. Bydliniski, Die Übertragung von Gestaltungsrechten [1986] 223 [FN 13 mwN]).

[51] 3.6. Nicht nachvollziehbar ist, was der Kläger mit seinem erstinstanzlichen Vorbringen, hilfsweise – für den Fall, dass die Vereinbarung nicht als Wiederkaufsrecht beurteilt werden sollte – sei die „Rechtseinräumungsurkunde“ als von ihm später rechtswirksam angenommenes Anbot der Beklagten zu verstehen, erreichen zu können meint. Die Vereinbarung ist ausdrücklich als solche nach §§ 1068 ff ABGB gefasst und von den Parteien auch so intendiert gewesen; der Kläger hat in der Folge auch ausdrücklich ein Wiederkaufsrecht ausgeübt. Die Revision verweist selbst darauf, dass die Form des Wiederkaufsrechts gewählt worden sei, weil dies beim allfälligen Rückerwerb steuerrechtliche Vorteile gehabt hätte. Wie dieser materielle Charakter der – nach dem oben Gesagten von den Parteien gewollten, aber eben unwirksamen – Vereinbarung durch eine Umdeutung oder Neubezeichnung in ein Anbot an den Kläger umgewandelt werden und das Geschäft nicht mehr den zwingenden Bestimmungen des § 1070 ABGB unterworfen sein sollte, hat der Kläger weder mit seinem unsubstanzierten Vorbringen in erster Instanz noch im Rechtsmittelverfahren dargelegt und ist auch sonst unerfindlich geblieben. Der in diesem Zusammenhang gerügte Mangel des Berufungsverfahrens liegt nicht vor. [51] 3.6. Nicht nachvollziehbar ist, was der Kläger mit seinem erstinstanzlichen Vorbringen, hilfsweise – für den Fall, dass die Vereinbarung nicht als Wiederkaufsrecht beurteilt werden sollte – sei die „Rechtseinräumungsurkunde“ als von ihm später rechtswirksam angenommenes Anbot der Beklagten zu verstehen, erreichen zu können meint. Die Vereinbarung ist ausdrücklich als solche nach Paragraphen 1068, ff ABGB gefasst und von den Parteien auch so intendiert gewesen; der Kläger hat in der Folge auch ausdrücklich ein Wiederkaufsrecht ausgeübt. Die Revision verweist selbst darauf, dass die Form des Wiederkaufsrechts gewählt worden sei, weil dies beim allfälligen Rückerwerb steuerrechtliche Vorteile gehabt hätte. Wie dieser materielle Charakter der – nach dem oben Gesagten von den Parteien gewollten, aber eben unwirksamen – Vereinbarung durch eine Umdeutung oder Neubezeichnung in ein Anbot an den Kläger umgewandelt werden und das Geschäft nicht mehr den zwingenden Bestimmungen des Paragraph 1070, ABGB unterworfen sein sollte, hat der Kläger weder mit seinem unsubstanzierten Vorbringen in erster Instanz noch im Rechtsmittelverfahren dargelegt und ist auch sonst unerfindlich geblieben. Der in diesem Zusammenhang gerügte Mangel des Berufungsverfahrens liegt nicht vor.

[52] 3.7. Als Zwischenergebnis ist zusammengefasst festzuhalten, dass die Einräumung eines jeweils eigenen, eine Liegenschaft betreffenden Wiederkaufsrechts nach § 1068 ABGB an den Verkäufer und an eine am Liegenschaftsverkauf nicht beteiligte dritte Person zufolge Verstoßes gegen die zwingende Bestimmung des § 1070 ABGB unwirksam ist. [52] 3.7. Als Zwischenergebnis ist zusammengefasst festzuhalten, dass die Einräumung eines jeweils eigenen, eine Liegenschaft betreffenden Wiederkaufsrechts nach Paragraph 1068, ABGB an den Verkäufer und an eine am Liegenschaftsverkauf nicht beteiligte dritte Person zufolge Verstoßes gegen die zwingende Bestimmung des Paragraph 1070, ABGB unwirksam ist.

[53] 4. Daraus folgt, dass die hier zu beurteilende „Rechtseinräumungsurkunde“ dem Kläger kein wirksames Wiederkaufsrecht verschafft hat.

II. Zum Hauptbegehrenrömisch zwei. Zum Hauptbegehren

[54] 5.1. Der Kläger hat sein nunmehriges Hauptbegehren damit begründet, dass im Fall, dass seine Rechte aus der „Rechtseinräumungsurkunde“ für nichtig bzw unwirksam erkannt werden sollten, auch der Kaufvertrag nichtig bzw unwirksam sei, da diese beiden Vereinbarungen eine Einheit bildeten, sodass es bei Wegfall einer der beiden auch zum

Wegfall der anderen käme. Die eine Vereinbarung wäre zudem ohne die andere von den beiden Vertragsunterzeichnern bzw der Verkäuferin der Liegenschaft nicht unterfertigt worden.

[55] 5.2. Ein Verstoß gegen § 1070 ABGB wirkt sich aber nach Rechtsprechung und einhelliger Lehre unabhängig vom hypothetischen Parteiwillen nicht auf die Restgültigkeit des ersten Kaufvertrags aus, weil § 1070 ABGB den Käufer schützen soll (3 Ob 77/02y; 1 Ob 282/71; Apathy/Perner in KBB7 [2023] § 1070 ABGB Rz 1; Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.08 § 1070 [2020] Rz 2; Aicher in Rummel/Lukas, ABGB4 [2017] § 1070 Rz 3; vgl auch 8 Ob 104/20g Rz 15). Warum die Berufung der Beklagten auf diese ihrem Schutz dienende Rechtslage sittenwidrig oder rechtsmissbräuchlich sein sollte, hat sich nicht erschlossen. [55] 5.2. Ein Verstoß gegen Paragraph 1070, ABGB wirkt sich aber nach Rechtsprechung und einhelliger Lehre unabhängig vom hypothetischen Parteiwillen nicht auf die Restgültigkeit des ersten Kaufvertrags aus, weil Paragraph 1070, ABGB den Käufer schützen soll (3 Ob 77/02y; 1 Ob 282/71; Apathy/Perner in KBB7 [2023] Paragraph 1070, ABGB Rz 1; Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.08 Paragraph 1070, [2020] Rz 2; Aicher in Rummel/Lukas, ABGB4 [2017] Paragraph 1070, Rz 3; vergleiche auch 8 Ob 104/20g Rz 15). Warum die Berufung der Beklagten auf diese ihrem Schutz dienende Rechtslage sittenwidrig oder rechtsmissbräuchlich sein sollte, hat sich nicht erschlossen.

[56] 5.3. Überdies steht fest, dass die Verkäuferin nur dann nicht verkauft hätte, wenn ihr gar kein Wiederkaufsrecht eingeräumt worden wäre, und somit gerade nicht, dass der Kaufvertrag bei Unwirksamkeit der vorliegenden „Rechteinräumungsurkunde“ schlechthin nicht unterzeichnet worden wäre.

[57] Feststellungsfremd ist auch die Behauptung der Revision, der Kläger sei an beiden Verträgen beteiligt gewesen. Seine Zustimmung zum Kaufvertrag über die (damals gar nicht ihm, sondern allein seiner Frau gehörende) Liegenschaft wäre daher ebenso irrelevant wie sein hypothetischer Wille. Ein in diesem Zusammenhang gerügter Verfahrensmangel ist auch hier nicht erkennbar.

[58] 5.4. Die Abweisung des Hauptbegehrens durch die Vorinstanzen ist daher zu Recht erfolgt.

III. Zum ersten Eventualbegehren römisch drei. Zum ersten Eventualbegehren

[59] 6.1. Der Kläger hält zum Begehren, festzustellen, dass der Kaufvertrag aufgelöst sei, in seiner Revision daran fest, dass sein Rücktritt wirksam erfolgt sei. Die Beklagten hätten sich in jahrelangem Verzug befunden, weil der Restkaufpreis aufgrund einer von ihnen nicht erfüllten Vertragsbedingung nicht zur Auszahlung fällig geworden sei. Eine Nachfrist sei den Beklagten zur Verfügung gestanden; Verschulden am Verzug sei nicht erforderlich.

[60] 6.2. Wenn ein entgeltlicher Vertrag von einem Teil entweder nicht zur gehörigen Zeit, am gehörigen Ort oder auf die bedungene Weise erfüllt wird, kann der andere gemäß § 918 Abs 1 ABGB unter Festsetzung einer angemessenen Frist zur Nachholung den Rücktritt vom Vertrag erklären. Der Rücktritt als einseitige empfangsbedürftige, erst mit dem Zugang an den Erklärungsempfänger wirksam werdende Willenserklärung (RS0018264) wird zudem erst nach

einer angemessenen Nachfrist wirksam (RS0018395); Rücktrittserklärung und Nachfristsetzung bilden eine Einheit, die dem Schuldner eine letzte Chance zur Vertragserfüllung geben soll (RS0018375). Von der Nachfristsetzung kann nur in Ausnahmefällen abgesehen werden, etwa wenn der Schuldner offensichtlich nicht in der Lage ist, die Leistung nachzuholen (RS0018400) oder die Leistung bereits ernsthaft und endgültig verweigert hat (RS0018371; vgl RS0018428). [60] 6.2. Wenn ein entgeltlicher Vertrag von einem Teil entweder nicht zur gehörigen Zeit, am gehörigen Ort oder auf die bedungene Weise erfüllt wird, kann der andere gemäß Paragraph 918, Absatz eins, ABGB unter Festsetzung einer angemessenen Frist zur Nachholung den Rücktritt vom Vertrag erklären. Der Rücktritt als einseitige empfangsbedürftige, erst mit dem Zugang an den Erklärungsempfänger wirksam werdende Willenserklärung (RS0018264) wird zudem erst nach, einer angemessenen Nachfrist wirksam (RS0018395); Rücktrittserklärung und Nachfristsetzung bilden eine Einheit, die dem Schuldner eine letzte Chance zur Vertragserfüllung geben soll (RS0018375). Von der Nachfristsetzung kann nur in Ausnahmefällen abgesehen werden, etwa wenn der Schuldner offensichtlich nicht in der Lage ist, die Leistung nachzuholen (RS0018400) oder die Leistung bereits ernsthaft und endgültig verweigert hat (RS0018371; vergleiche RS0018428).

[61] Der Grundsatz, dass eine solche Nachfrist nicht gesetzt, sondern nur gewährt zu werden braucht, gilt aber dann nicht, wenn es für den zur Leistung Verpflichteten keineswegs mit Sicherheit feststeht, ob der andere Vertragsteil überhaupt noch auf dem Boden des Vertrags steht und daher zur Annahme der Leistung bereit ist; in diesen Fällen muss eine deutliche Erklärung des Berechtigten gefordert werden, dass er weiterhin auf die Leistung bestehe und zur

Annahme bereit sei, was auch in Form einer Rücktrittserklärung unter ausdrücklicher Setzung einer angemessenen Frist zur Nachholung geschehen kann (RS0018356; vgl auch 2 Ob 178/20w Rz 54; P. Bydlinski in KBB7 [2023] § 918 ABGB Rz 13). Bestehen daher für den Schuldner Zweifel über die Annahmefähigkeit des Gläubigers, so wirkt der Rücktritt ohne Fristsetzung nicht, es sei denn, der Gläubiger würde seine noch bestehende Annahmefähigkeit verdeutlichen (RS0018356 [T2]). [61] Der Grundsatz, dass eine solche Nachfrist nicht gesetzt, sondern nur gewährt zu werden braucht, gilt aber dann nicht, wenn es für den zur Leistung Verpflichteten keineswegs mit Sicherheit feststeht, ob der andere Vertragsteil überhaupt noch auf dem Boden des Vertrags steht und daher zur Annahme der Leistung bereit ist; in diesen Fällen muss eine deutliche Erklärung des Berechtigten gefordert werden, dass er weiterhin auf die Leistung bestehe und zur Annahme bereit sei, was auch in Form einer Rücktrittserklärung unter ausdrücklicher Setzung einer angemessenen Frist zur Nachholung geschehen kann (RS0018356; vergleiche auch 2 Ob 178/20w Rz 54; P. Bydlinski in KBB7 [2023] Paragraph 918, ABGB Rz 13). Bestehen daher für den Schuldner Zweifel über die Annahmefähigkeit des Gläubigers, so wirkt der Rücktritt ohne Fristsetzung nicht, es sei denn, der Gläubiger würde seine noch bestehende Annahmefähigkeit verdeutlichen (RS0018356 [T2]).

[62] Das Recht des Rücktritts nach § 918 ABGB steht im Übrigen nur dem vertragstreuen Teil zu. Als vertragstreu kann der Teil nicht mehr angesehen werden, der sich bereits vom Boden des Vertrags entfernt und erklärt hat, sich an diesen wegen Ungültigkeit nicht mehr gebunden zu erachten. Wer Erfüllung verlangt, muss selbst zu erfüllen bereit sein. Ist dies nicht anzunehmen, weil der die Erfüllung verlangende Teil bereits erklärt hat, sich an den Vertrag nicht für gebunden zu erachten, so kann dem anderen Teil nicht mehr Verzug in der Vertragserfüllung zum Vorwurf gemacht werden; vielmehr ist er bei solcher Haltung des anderen Vertragsteiles berechtigt, gestützt auf § 1052 ABGB seine Leistung zurückzuhalten (RS0016326). [62] Das Recht des Rücktritts nach Paragraph 918, ABGB steht im Übrigen nur dem vertragstreuen Teil zu. Als vertragstreu kann der Teil nicht mehr angesehen werden, der sich bereits vom Boden des Vertrags entfernt und erklärt hat, sich an diesen wegen Ungültigkeit nicht mehr gebunden zu erachten. Wer Erfüllung verlangt, muss selbst zu erfüllen bereit sein. Ist dies nicht anzunehmen, weil der die Erfüllung verlangende Teil bereits erklärt hat, sich an den Vertrag nicht für gebunden zu erachten, so kann dem anderen Teil nicht mehr Verzug in der Vertragserfüllung zum Vorwurf gemacht werden; vielmehr ist er bei solcher Haltung des anderen Vertragsteiles berechtigt, gestützt auf Paragraph 1052, ABGB seine Leistung zurückzuhalten (RS0016326).

[63] 6.3. Worin hier ein den Kläger zum Rücktritt berechtigender Verzug der Beklagten zu erblicken wäre, vermochten schon die Vorinstanzen zutreffend nicht zu erkennen. Aus den Feststellungen ist nicht ableitbar, dass die Beklagten mit irgendeiner ihrer vertraglichen Hauptverpflichtungen säumig gewesen wären; sie haben insbesondere den Kaufpreis vollständig beim Treuhänder erlegt und die Erlangung der steuerrechtlichen Voraussetzungen für die Einverleibung ihres Eigentumsrechts und damit der Auszahlung des Restkaufpreises an den Kläger vereinbarungsgemäß beantragt und dies in der Folge betrieben. Dass sie bei diesem Unterfangen säumig geworden und deshalb in Verzug mit (einem Teil der) Hauptleistung geraten wären, ist dem Sachverhalt nicht zu entnehmen, zumal die Erhebung von Rechtsmitteln gegen einen als unzutreffend erachteten Steuerbescheid hier nicht als solcher Verzug angesehen werden kann.

[64] Im Übrigen ist die Verschaffung des Eigentums an der Kaufsache allgemeinen Regeln folgend die Hauptpflicht des Verkäufers (vgl Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.08 § 1053 [2020] Rz 1). Soweit verspätete Verschaffung des Eigentums auf (Annahme-) Verzug der Käufer als Gläubiger zurückzuführen wäre (vgl § 1419 ABGB), würde dieser den Verkäufer regelmäßig nicht zur Auflösung des Vertrags berechtigen (RS0018270; vgl auch RS0020232; RS0018551); warum hier als Ausnahme von dieser Regel etwa eine Verletzung von vertraglichen Nebenpflichten vorläge, die zugleich eine schwere Vertrauenserschütterung beinhalten oder das Interesse des Klägers an der Erfüllung des Vertrags überhaupt beseitigen würde (vgl RS0018293 [T2, T3]), lässt sich weder den Feststellungen noch den Darlegungen des Klägers entnehmen. [64] Im Übrigen ist die Verschaffung des Eigentums an der Kaufsache allgemeinen Regeln folgend die Hauptpflicht des Verkäufers vergleiche Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.08 Paragraph 1053, [2020] Rz 1). Soweit verspätete Verschaffung des Eigentums auf (Annahme-) Verzug der Käufer als Gläubiger zurückzuführen wäre vergleiche Paragraph 1419, ABGB), würde dieser den Verkäufer regelmäßig nicht zur Auflösung des Vertrags berechtigen (RS0018270; vergleiche auch RS0020232; RS0018551); warum hier als Ausnahme von dieser Regel etwa eine Verletzung von vertraglichen Nebenpflichten vorläge, die zugleich eine schwere

Vertrauenserschütterung beinhalten oder das Interesse des Klägers an der Erfüllung des Vertrags überhaupt beseitigen würde (vergleiche RS0018293 [T2, T3]), lässt sich weder den Feststellungen noch den Darlegungen des Klägers entnehmen.

[65] 6.4. In weiterer Folge war nach den Feststellungen das Unterbleiben der Auszahlung sowohl vor der Rücktrittserklärung des Klägers als auch danach auf dessen Verhalten selbst zurückzuführen.

[66] Selbst im Fall, dass die Rücktrittserklärung an sich berechtigt gewesen wäre, hat der Kläger den Beklagten nach den Feststellungen keine Nachfrist gesetzt. Woraus die Beklagten überdies eine Annahmebereitschaft des Klägers, so sie vorgelegen wäre, während einer bloß gewährten Nachfrist hätten erkennen können oder müssen, ist ebenfalls weder den Feststellungen noch dem Klagsvorbringen zu entnehmen.

[67] Auch wenn man von der faktischen Gewährung einer Nachfrist ausginge, hätte der Kläger die Erfüllung des Vertrags – die Freigabe des restlichen Treuhanderlags – selbst dadurch vereitelt, dass er nicht nur keine Annahmebereitschaft zeigte, sondern die von den Beklagten sogar betriebene Auszahlung (obwohl deren vertragsgemäße Voraussetzungen noch nicht vorlagen), die nur noch von seiner Zustimmung abhängig gewesen wäre, ausdrücklich verweigerte.

[68] 6.5. Ein wirksamer Rücktritt des Klägers vom Kaufvertrag nach § 918 ABGB liegt somit keinesfalls vor. [68] 6.5. Ein wirksamer Rücktritt des Klägers vom Kaufvertrag nach Paragraph 918, ABGB liegt somit keinesfalls vor.

IV. Zum zweiten Eventualbegehren römisch vier. Zum zweiten Eventualbegehren

[69] 7.1. Nach den einleitenden Ausführungen besteht kein Anspruch des Klägers auf Ausübung eines Wiederkaufsrechts. Das auf Unterfertigung eines Kauf- und eines Treuhandvertrags gerichtete (ursprüngliche Haupt-) Begehren ist daher schon aus diesem Grund unberechtigt.

[70] 7.2. Die Frage, ob die zur Unterschrift vorgelegten Verträge den ersten Verträgen zwischen der Verkäuferin und den Beklagten entsprächen oder – wie die Beklagten behaupten – von diesen abweichen würden, ist daher nicht mehr relevant; aus demselben Grund muss auch auf die von den Beklagten erhobenen Einreden (Zug um Zug; Unsicherheit) sowie die allfälligen Konsequenzen aus der Feststellung nicht mehr eingegangen werden, dass der Kläger die für die Rückübertragung erforderliche Sicherstellung des von ihm an die Beklagten zu zahlenden Wiederkaufspreises von 1,75 Mio EUR ohnehin nicht leisten könnte.

V. Zum dritten Eventualbegehren römisch fünf. Zum dritten Eventualbegehren

[71] 8.1. Das (schon mit der Klage für den Fall der Abweisung des nunmehrigen zweiten Eventualbegehrens erhobene, ursprünglich erste) Eventualbegehren ist auf Einverleibung des Eigentumsrechts des Klägers gerichtet. Es wurde damit begründet, dass der Grundbuchsstand hergestellt werde, welcher der Ausübung des Wiederkaufsrechts im Zusammenhalt mit dem Einantwortungsbeschluss entspreche.

[72] 8.2. Auch dieses Begehren geht schon zufolge der Unwirksamkeit der Einräumung des Wiederkaufsrechts ins Leere. Es kann daher auf sich beruhen, dass ein solches Begehren auch deshalb unberechtigt wäre, weil – wie der Senat bereits in einem früheren zwischen denselben Parteien wie hier, mit umgekehrten Parteirollen, geführten Verfahren eingehend erläutert hat (vgl 8 Ob 84/21t Rz 18 mwH) – der Kläger mit der Abgabe der Wiederkaufserklärung nur einen obligatorischen Anspruch auf Eigentums- und Besitzrückübertragung gegen Zahlung des Wiederkaufspreises erworben hätte, nicht jedoch das Eigentum an der Liegenschaft, weil sich auch durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts die sachenrechtliche Lage nicht geändert hätte. [72] 8.2. Auch dieses Begehren geht schon zufolge der Unwirksamkeit der Einräumung des Wiederkaufsrechts ins Leere. Es kann daher auf sich beruhen, dass ein solches Begehren auch deshalb unberechtigt wäre, weil – wie der Senat bereits in einem früheren zwischen denselben Parteien wie hier, mit umgekehrten Parteirollen, geführten Verfahren eingehend erläutert hat (vergleiche 8 Ob 84/21t Rz 18 mwH) – der Kläger mit der Abgabe der Wiederkaufserklärung nur einen obligatorischen Anspruch auf Eigentums- und Besitzrückübertragung gegen Zahlung des Wiederkaufspreises erworben hätte, nicht jedoch das Eigentum an der Liegenschaft, weil sich auch durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts die sachenrechtliche Lage nicht geändert hätte.

VI. Ergebnis römisch sechs. Ergebnis

[73] 9.1. Die gänzliche Klagsabweisung durch die Vorinstanzen ist zu Recht erfolgt; der Revision war daher nicht Folge zu geben.

[74] 9.2. Die Kostenentscheidung stützt sich auf §§ 41, 50 ZPO. [74] 9.2. Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraphen 41, 50, ZPO.

**Textnummer**

E145865

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2025:0080OB00101.25Y.1021.000

**Im RIS seit**

05.11.2025

**Zuletzt aktualisiert am**

17.07.2026

**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](http://www.jusline.at)