

TE OGH 2024/3/12 5Ob129/23s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.03.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I* GmbH & Co KG, *, vertreten durch die Zumtobel Kronberger Rechtsanwälte OG in Salzburg, gegen die beklagte Partei C*, vertreten durch die Kreuzberger, Stranimaier & Vogler Rechtsanwälte OG in Bischofshofen, wegen Abgabe einer Willenserklärung (Streitwert 226.131,75 EUR), über den Rekurs der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 11. Mai 2023, GZ 1 R 33/23p-30, mit dem das Urteil des Landesgerichts Salzburg vom 9. Jänner 2023, GZ 72 Cg 8/23z-23, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

[1] Die Klägerin erwarb im Jahr 2015 vom Großvater der Beklagten die Liegenschaft EZ * Grundbuch *, bestehend aus dem Grundstück Nr 1158/2. Der Kaufpreis für das 1.535 m² große Grundstück betrug 345.375 EUR (225 EUR je m²).

[2] Der schriftliche Kaufvertrag vom 30. 12. 2015 enthält folgende Bestimmungen:

„6. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die kaufende Partei das im Besitz der verkaufenden Partei befindliche Grundstück Nummer 1158/3, vorgetragen in EZ * Katastralgemeinde *, um dieselben Konditionen wie das gegenständliche Vertragsobjekt, sohin um den Kaufpreis von € 225,00/m², käuflich erwerben kann. Diesbezüglich wird zwischen den Vertragsparteien ein separater Erwerbsvertrag abzuschließen sein. Für den vorstehend vereinbarten Kaufpreis pro m² wird von den Vertragsparteien nach dem Ablauf von drei Jahren Wertsicherung vereinbart, das heißt, [...].

[...]

Zur Sicherung dieses Rechts räumt die verkaufende Partei der kaufenden Partei das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB, jedoch ausgedehnt auch auf alle anderen Veräußerungsarten, ein und die kaufende Partei nimmt das ihr hiermit eingeräumte Vorkaufsrecht rechtsverbindlich an. Diesbezüglich vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes: Zur Sicherung dieses Rechts räumt die verkaufende Partei der kaufenden Partei das Vorkaufsrecht gemäß

Paragraphen 1072, ff ABGB, jedoch ausgedehnt auch auf alle anderen Veräußerungsarten, ein und die kaufende Partei nimmt das ihr hiermit eingeräumte Vorkaufsrecht rechtsverbindlich an. Diesbezüglich vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

1. Dieses Vorkaufsrecht ist grundbücherlich sicherzustellen, wobei die Sicherstellung auch gesondert von der Eigentumseinverleibung beantragt werden kann.
2. Sollte die Vorkaufsberechtigte im Vorkaufsfall ihr Vorkaufsrecht ausüben, so hat sie Anspruch auf Übereignung der gesamten Liegenschaft.
3. Die Vorkaufsberechtigte hat in den Fällen der entgeltlichen und/oder unentgeltlichen Veräußerung den vorstehend vereinbarten Kaufpreis in der Höhe von € 225,00/m² zu bezahlen.
4. Der Kauf beziehungsweise Verkauf der jeweiligen Liegenschaft beziehungsweise Liegenschaftsanteile erfolgt bestands- und geldlastenfrei, wobei gegebenenfalls eine Schuldübernahme vereinbart werden kann.

Zum Zweck der grundbücherlichen Durchführung erteilt sohin[der Verkäufer] seine ausdrückliche Einwilligung, dass bei der ihm zugeschriebenen Liegenschaft EZ * Katastralgemeinde * die Einverleibung des Vorkaufsrechtes für alle Veräußerungsarten gemäß diesem Vertragspunkt für [die Klägerin] durchgeführt werden kann.“

[3] Am 18. Mai 2021 verstarb der Verkäufer. Seine Verlassenschaft wurde zur Gänze seiner Enkelin, der Beklagten, eingewantwortet, wodurch sie unter anderem Eigentum an der Liegenschaft EZ *, Grundbuch *, bestehend aus dem Grundstück Nr 1158/3, erwarb (idF nur: Grundstück). [3] Am 18. Mai 2021 verstarb der Verkäufer. Seine Verlassenschaft wurde zur Gänze seiner Enkelin, der Beklagten, eingewantwortet, wodurch sie unter anderem Eigentum an der Liegenschaft EZ *, Grundbuch *, bestehend aus dem Grundstück Nr 1158/3, erwarb in der Fassung nur: Grundstück).

[4] Die Klägerin begehrte die Einwilligung der Beklagten in einen Kaufvertrag für das Grundstück zu den seinerzeit mit ihrem Rechtsvorgänger vereinbarten Bedingungen. Bei der zwischen der Klägerin und dem Erblasser geschlossenen Übereinkunft handle es sich um eine „Call-Option“ und nicht bloß um ein Vorkaufsrecht. Soweit im Vertrag von einem Vorkaufsrecht die Rede sei, habe das nur zur Sicherstellung des Optionsrechts gedient. Die Klägerin habe gegenüber der Beklagten ihr Optionsrecht ausgeübt und ihr einen Kaufvertrag übermittelt. Die Beklagte habe die Einwilligung in den Kaufvertrag aber abgelehnt.

[5] Die Beklagte wandte ein, ihr Rechtsvorgänger und die Klägerin hätten ein bloßes Vorkaufsrecht und kein Optionsrecht vereinbart. Ein Vorkaufsfall liege aber nicht vor.

[6] Das Erstgericht wies die Klage ab. Bei der getroffenen Vereinbarung handle es sich sowohl ihrem Wortlaut nach als auch nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien (nur) um ein Vorkaufsrecht und nicht um ein (durch ein Vorkaufsrecht abgesichertes) Optionsrecht. Die Einantwortung der Verlassenschaft des Liegenschaftseigentümers bewirke keinen Vorkaufsfall, weil die gesetzliche Erbfolge nicht unter die „anderen Veräußerungsarten“ iSd § 1078 ABGB falle. [6] Das Erstgericht wies die Klage ab. Bei der getroffenen Vereinbarung handle es sich sowohl ihrem Wortlaut nach als auch nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien (nur) um ein Vorkaufsrecht und nicht um ein (durch ein Vorkaufsrecht abgesichertes) Optionsrecht. Die Einantwortung der Verlassenschaft des Liegenschaftseigentümers bewirke keinen Vorkaufsfall, weil die gesetzliche Erbfolge nicht unter die „anderen Veräußerungsarten“ iSd Paragraph 1078, ABGB falle.

[7] Das Berufungsgericht hob dieses Urteil auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück.

[8] Ausgehend vom Vorbringen der Klägerin im Verfahren erster Instanz sei zwar zweifelhaft, ob sich die Klägerin überhaupt auf ein Vorkaufsrecht stützen habe wollen. Das Erstgericht habe das Vorbringen aber offenbar so verstanden, habe es doch den Eintritt eines Vorkaufsfalls in seiner rechtlichen Beurteilung ausdrücklich verneint und die Abweisung des Klagebegehrens unter anderem damit begründet. Schon um der Klägerin Gelegenheit zur Klarstellung zu geben, ob sich diese überhaupt (auch) auf die Einlösung ihres Vorkaufsrechts stützen wolle und ihr die Möglichkeit zu geben, die erforderlichen Tatsachen im Hinblick auf die Einlösung vorzubringen, hätte das Erstgericht seine Auslegung erörtern müssen. Insoweit sei die Entscheidung – wie von der Klägerin in der Berufung behauptet – tatsächlich überraschend.

[9] Über die gebotene Anleitung zur Präzisierung und Ergänzung des Vorbringens hinaus hätte dann – falls die Klägerin (wie vom Erstgericht implizit angenommen) erklärt hätte, auch einen Vorkaufsfall geltend zu machen – Anlass bestanden, die Rechtslage näher darzustellen. Für den Eintritt des Vorkaufsfalls komme es nämlich entscheidend darauf an, ob die Einantwortung aufgrund des Gesetzes oder aufgrund einer letztwilligen Verfügung erfolgt sei. Liege – wie hier – eine Vereinbarung gemäß § 1078 ABGB vor, nach der sich das Vorkaufsrecht auch auf „andere Veräußerungsarten“ erstrecken solle („erweitertes Vorkaufsrecht“), komme es auf die Vereinbarung an, ob die Anbotsverpflichtung bei jeder Veräußerung oder nur bei bestimmten Veräußerungsarten bestehe. Werde ein Vorkaufsrecht pauschal und ohne Einschränkung für alle Veräußerungsarten vereinbart, könne es grundsätzlich ausgeübt werden, sofern nur irgendein Veräußerungsfall vorliege. Zu solchen Veräußerungsfällen iSd § 1078 ABGB zählten Lehre und Rechtsprechung alle Geschäfte, die das endgültige Ausscheiden einer Sache aus dem Vermögen des einen und ihre Übertragung auf einen anderen bezweckten oder bewirkten. Die gesetzliche Erbfolge zähle nach der Rechtsprechung nicht dazu. Der Eintritt der gesetzlichen Erbfolge setze nämlich voraus, dass der Erblasser gerade keine (gültige) Verfügung über sein Vermögen zugunsten des Erben getroffen habe. Daraus folge im Umkehrschluss, dass eine Einantwortung aufgrund eines Testaments einen Vorkaufsfall bilde, weil dann ein Willensentschluss des vorkaufsverpflichteten Eigentümers vorliege. Die Frage, ob es den Vorkaufsfall auslöse, wenn ein (unmittelbarer) gesetzlicher Erbe gleichzeitig auch testamentarisch zum Erben berufen werde, stelle sich in der hier gegebenen Konstellation nicht, weil die Beklagte nicht (direkt) als gesetzliche Erbin zum Zug gekommen wäre. Diese Rechtslage habe das Erstgericht nicht erörtert, weil es von der gesetzlichen Erbfolge ausgegangen sei. [9] Über die gebotene Anleitung zur Präzisierung und Ergänzung des Vorbringens hinaus hätte dann – falls die Klägerin (wie vom Erstgericht implizit angenommen) erklärt hätte, auch einen Vorkaufsfall geltend zu machen – Anlass bestanden, die Rechtslage näher darzustellen. Für den Eintritt des Vorkaufsfalls komme es nämlich entscheidend darauf an, ob die Einantwortung aufgrund des Gesetzes oder aufgrund einer letztwilligen Verfügung erfolgt sei. Liege – wie hier – eine Vereinbarung gemäß Paragraph 1078, ABGB vor, nach der sich das Vorkaufsrecht auch auf „andere Veräußerungsarten“ erstrecken solle („erweitertes Vorkaufsrecht“), komme es auf die Vereinbarung an, ob die Anbotsverpflichtung bei jeder Veräußerung oder nur bei bestimmten Veräußerungsarten bestehe. Werde ein Vorkaufsrecht pauschal und ohne Einschränkung für alle Veräußerungsarten vereinbart, könne es grundsätzlich ausgeübt werden, sofern nur irgendein Veräußerungsfall vorliege. Zu solchen Veräußerungsfällen iSd Paragraph 1078, ABGB zählten Lehre und Rechtsprechung alle Geschäfte, die das endgültige Ausscheiden einer Sache aus dem Vermögen des einen und ihre Übertragung auf einen anderen bezweckten oder bewirkten. Die gesetzliche Erbfolge zähle nach der Rechtsprechung nicht dazu. Der Eintritt der gesetzlichen Erbfolge setze nämlich voraus, dass der Erblasser gerade keine (gültige) Verfügung über sein Vermögen zugunsten des Erben getroffen habe. Daraus folge im Umkehrschluss, dass eine Einantwortung aufgrund eines Testaments einen Vorkaufsfall bilde, weil dann ein Willensentschluss des vorkaufsverpflichteten Eigentümers vorliege. Die Frage, ob es den Vorkaufsfall auslöse, wenn ein (unmittelbarer) gesetzlicher Erbe gleichzeitig auch testamentarisch zum Erben berufen werde, stelle sich in der hier gegebenen Konstellation nicht, weil die Beklagte nicht (direkt) als gesetzliche Erbin zum Zug gekommen wäre. Diese Rechtslage habe das Erstgericht nicht erörtert, weil es von der gesetzlichen Erbfolge ausgegangen sei.

[10] Zusammengefasst hätte das Erstgericht also sowohl seine Auslegung des Vorbringens der Klägerin als auch die dargestellte Rechtslage mit den Parteien erörtern müssen. Diese Mangelhaftigkeit nach § 496 Abs 1 Z 2 ZPO müsse zur Aufhebung des Urteils führen. Zwar habe die Klägerin in ihrer Berufung ihr Vorbringen bereits präzisiert. Aus der Urkunde Beil .D ergebe sich auch, dass die Einantwortung aufgrund eines Testaments erfolgt sei. Da die Beklagte die Echtheit dieser (öffentlichen) Urkunden anerkannt und zur Richtigkeit nur auf das eigene Vorbringen verwiesen habe, könnte dieser Umstand als zugestanden der Entscheidung zugrunde gelegt werden. Die unterlassene Erörterung begründe aber auch einen Verfahrensmangel zu Lasten der Beklagten, die bis zuletzt davon ausgegangen sei, die Ausübung des Vorkaufsrechts wäre nicht Gegenstand des Verfahrens gewesen. Diese Lesart des Vorbringens ihrer Gegnerin habe grundsätzlich etwas für sich. Daher bestehe Anlass, der Beklagten Gelegenheit zu geben, allfälliges ergänzendes Tatsachenvorbringen zum Vorkaufsrecht und zur Einlösung zu erstatten, weil das Berufungsgericht ansonsten selbst eine Überraschungsentscheidung fällen und das Verfahren mit einer Mangelhaftigkeit belasten würde. Die Beklagte sei nämlich auch in Anbetracht der Ausführungen der Klägerin in ihrer Berufung nicht gehalten gewesen, eine Verletzung der Manuduktionspflicht zu ihren Lasten bereits in der Berufsbeantwortung zu rügen. Es müsse daher beiden Parteien Gelegenheit gegeben werden, ihr Vorbringen zu ergänzen. Daher sei das Urteil aufzuheben und die Sache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht

zurückzuverweisen. [10] Zusammengefasst hätte das Erstgericht also sowohl seine Auslegung des Vorbringens der Klägerin als auch die dargestellte Rechtslage mit den Parteien erörtern müssen. Diese Mangelhaftigkeit nach Paragraph 496, Absatz eins, Ziffer 2, ZPO müsse zur Aufhebung des Urteils führen. Zwar habe die Klägerin in ihrer Berufung ihr Vorbringen bereits präzisiert. Aus der Urkunde Beil .D ergebe sich auch, dass die Einantwortung aufgrund eines Testaments erfolgt sei. Da die Beklagte die Echtheit dieser (öffentlichen) Urkunden anerkannt und zur Richtigkeit nur auf das eigene Vorbringen verwiesen habe, könnte dieser Umstand als zugestanden der Entscheidung zugrunde gelegt werden. Die unterlassene Erörterung begründe aber auch einen Verfahrensmangel zu Lasten der Beklagten, die bis zuletzt davon ausgegangen sei, die Ausübung des Vorkaufsrechts wäre nicht Gegenstand des Verfahrens gewesen. Diese Lesart des Vorbringens ihrer Gegnerin habe grundsätzlich etwas für sich. Daher bestehe Anlass, der Beklagten Gelegenheit zu geben, allfälliges ergänzendes Tatsachenvorbringen zum Vorkaufsrecht und zur Einlösung zu erstatten, weil das Berufungsgericht ansonsten selbst eine Überraschungsentscheidung fällen und das Verfahren mit einer Mangelhaftigkeit belasten würde. Die Beklagte sei nämlich auch in Anbetracht der Ausführungen der Klägerin in ihrer Berufung nicht gehalten gewesen, eine Verletzung der Manuduktionspflicht zu ihren Lasten bereits in der Berufsbeantwortung zu rügen. Es müsse daher beiden Parteien Gelegenheit gegeben werden, ihr Vorbringen zu ergänzen. Daher sei das Urteil aufzuheben und die Sache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

[11] Das Berufungsgericht ließ den Rekurs gegen seine Entscheidung zu. Aus der Rechtsprechung könne zwar der Umkehrschluss gezogen werden, dass die testamentarische Erbfolge (anders als die gesetzliche) den Vorkaufsfall auslöse. Allerdings gebe es keine höchstgerichtliche Entscheidung, die sich unmittelbar mit der Auslösung eines Vorkaufsfalls durch die testamentarische Erbfolge auseinandersetze. Für einen Vorkaufsfall spreche zwar die Rechtsprechung, wonach nur die auf dem Gesetz beruhenden Eigentumsübergänge keinen Vorkaufsfall auslösten, wohl aber solche, die auf dem (auch letzten) Willen des Vorkaufsverpflichteten gründeten. Dem lasse sich aber die Rechtsprechung entgegenhalten, dass bei einer Vereinbarung nach § 1078 ABGB jene Geschäfte den Vorkaufsfall auslösen, die das endgültige Ausscheiden einer Sache aus dem Vermögen des einen und ihre Übertragung auf einen anderen bezweckten oder bewirkten. Der testamentarische Erbe werde aber Gesamtrechtsnachfolger des Vorkaufsverpflichteten, sodass die Sache nicht aus dessen Vermögen ausscheide. Der Erbe trete vielmehr in sämtliche Rechte und Pflichten des Erblassers ein und bleibe insoweit auch in Bezug auf das Vorkaufsrecht verpflichtet. Vor diesem Hintergrund sei eine Klarstellung der Rechtslage durch den Obersten Gerichtshof geboten. [11] Das Berufungsgericht ließ den Rekurs gegen seine Entscheidung zu. Aus der Rechtsprechung könne zwar der Umkehrschluss gezogen werden, dass die testamentarische Erbfolge (anders als die gesetzliche) den Vorkaufsfall auslöse. Allerdings gebe es keine höchstgerichtliche Entscheidung, die sich unmittelbar mit der Auslösung eines Vorkaufsfalls durch die testamentarische Erbfolge auseinandersetze. Für einen Vorkaufsfall spreche zwar die Rechtsprechung, wonach nur die auf dem Gesetz beruhenden Eigentumsübergänge keinen Vorkaufsfall auslösten, wohl aber solche, die auf dem (auch letzten) Willen des Vorkaufsverpflichteten gründeten. Dem lasse sich aber die Rechtsprechung entgegenhalten, dass bei einer Vereinbarung nach Paragraph 1078, ABGB jene Geschäfte den Vorkaufsfall auslösen, die das endgültige Ausscheiden einer Sache aus dem Vermögen des einen und ihre Übertragung auf einen anderen bezweckten oder bewirkten. Der testamentarische Erbe werde aber Gesamtrechtsnachfolger des Vorkaufsverpflichteten, sodass die Sache nicht aus dessen Vermögen ausscheide. Der Erbe trete vielmehr in sämtliche Rechte und Pflichten des Erblassers ein und bleibe insoweit auch in Bezug auf das Vorkaufsrecht verpflichtet. Vor diesem Hintergrund sei eine Klarstellung der Rechtslage durch den Obersten Gerichtshof geboten.

[12] Gegen diese Entscheidung des Berufungsgerichts richtet sich der Rekurs der Beklagten mit dem Antrag, die Entscheidung des Erstgerichts wiederherzustellen und ihrem dagegen erhobenen Kostenrekurs Folge zu geben. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

[13] Die Klägerin beantragte in ihrer Rekursbeantwortung, den Rekurs als unzulässig zurückzuweisen, in eventuellem nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[14] Der Rekurs ist aus dem vom Berufungsgericht genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

[15] 1. Ist eine Sache mit einem (reinen) Vorkaufsrecht iSd § 1072 ABGB belastet, dann bildet nur der Abschluss eines Kaufvertrags den Vorkaufsfall. Die Ausdehnung des Vorkaufsrechts auf „andere Veräußerungsarten“ iSd § 1078

ABGB bedarf einer besonderen Vereinbarung (RS0109624; vgl. auch RS0020203). Die Ausdehnung bedarf dabei neben einer besonderen Vereinbarung auch der Festlegung des Einlösespreises schon bei Einräumung des Vorkaufsrechts (RS0109624 [T2]; RS0020204 [T2]). [15] 1. Ist eine Sache mit einem (reinen) Vorkaufsrecht iSd Paragraph 1072, ABGB belastet, dann bildet nur der Abschluss eines Kaufvertrags den Vorkaufsfall. Die Ausdehnung des Vorkaufsrechts auf „andere Veräußerungsarten“ iSd Paragraph 1078, ABGB bedarf einer besonderen Vereinbarung (RS0109624; vergleiche auch RS0020203). Die Ausdehnung bedarf dabei neben einer besonderen Vereinbarung auch der Festlegung des Einlösespreises schon bei Einräumung des Vorkaufsrechts (RS0109624 [T2]; RS0020204 [T2]).

[16] Liegt eine Vereinbarung vor, nach welcher sich das Vorkaufsrecht auch auf „andere Veräußerungsarten“ erstrecken soll („erweitertes Vorkaufsrecht“), dann kommt es auf die Vereinbarung an, ob die Anbotsverpflichtung bei jeder Veräußerung oder nur bei bestimmten Veräußerungsarten besteht. Wird ein Vorkaufsrecht pauschal und ohne Einschränkung für alle Veräußerungsarten vereinbart, kann es grundsätzlich ausgeübt werden, sofern nur irgendein Veräußerungsfall vorliegt (5 Ob 158/22d; 5 Ob 17/15h mwN).

[17] Wechselt eine mit einem verbücherten Vorkaufsrecht belastete Liegenschaft ihren Eigentümer ohne den Vorkaufsfall auszulösen, so bleibt das Vorkaufsrecht bestehen. Es haftet weiterhin auf der Liegenschaft und kommt erst zum Tragen, wenn deren Erwerber die Liegenschaft seinerseits veräußern will (RS0014294).

[18] 2. § 1078 ABGB eröffnet nicht die Möglichkeit, jeden erdenklichen Fall als „andere Veräußerungsart“ festzulegen. Selbst ein pauschales erweitertes Vorkaufsrecht kann sich nur auf solche „andere Veräußerungsarten“ erstrecken, die als zulässig angesehen werden (5 Ob 169/16p; 5 Ob 168/16s). [18] 2. Paragraph 1078, ABGB eröffnet nicht die Möglichkeit, jeden erdenklichen Fall als „andere Veräußerungsart“ festzulegen. Selbst ein pauschales erweitertes Vorkaufsrecht kann sich nur auf solche „andere Veräußerungsarten“ erstrecken, die als zulässig angesehen werden (5 Ob 169/16p; 5 Ob 168/16s).

[19] Andere Veräußerungsarten iSd § 1078 ABGB sind nach der Rechtsprechung alle Geschäfte, die das endgültige Ausscheiden einer Sache aus dem Vermögen einer Person und die Übertragung auf eine andere bezwecken oder bewirken (RS0107637), und zwar auch Vertragstypen, bei denen sich aus dem Vertragsinhalt ergibt, dass die typischen Vertragszwecke aus der Sicht des Verpflichteten im besonderen Maß an der Person des Partners oder an der von ihm zu erbringenden individuellen Gegenleistung orientiert sind, denen somit typischerweise immaterielle, an die Person des Erwerbers gebundene Motive zugrunde liegen oder die typischerweise auf eine nicht substituierbare Gegenleistung gerichtet sind (5 Ob 169/16p; 5 Ob 168/16s; RS0020199; RS0107638). [19] Andere Veräußerungsarten iSd Paragraph 1078, ABGB sind nach der Rechtsprechung alle Geschäfte, die das endgültige Ausscheiden einer Sache aus dem Vermögen einer Person und die Übertragung auf eine andere bezwecken oder bewirken (RS0107637), und zwar auch Vertragstypen, bei denen sich aus dem Vertragsinhalt ergibt, dass die typischen Vertragszwecke aus der Sicht des Verpflichteten im besonderen Maß an der Person des Partners oder an der von ihm zu erbringenden individuellen Gegenleistung orientiert sind, denen somit typischerweise immaterielle, an die Person des Erwerbers gebundene Motive zugrunde liegen oder die typischerweise auf eine nicht substituierbare Gegenleistung gerichtet sind (5 Ob 169/16p; 5 Ob 168/16s; RS0020199; RS0107638).

[20] Der Vorkaufsfall wird dabei nicht schlechthin durch jeden Übergang der belasteten Liegenschaft auf einen neuen Eigentümer ausgelöst, sondern nur, wenn dieser Übergang auf einem „Geschäft“, also auf einer rechtsgeschäftlichen, allenfalls auch letztwilligen Verfügung des Vorkaufsverpflichteten beruht (5 Ob 169/16p; 5 Ob 168/16s; Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.08 § 1078 Rz 4). Daher werden in der Rechtsprechung (2 Ob 132/06k mwN; RS0020202) und Lehre (etwa Apathy/Perner in KBB7 § 1078 ABGB Rz 2) die Ersitzung und die gesetzliche Erbfolge nicht zu den „anderen Veräußerungsarten“ gezählt. Die gesetzliche Erbfolge löst, weil mangels letztwilliger Verfügung gerade keine solche Übertragung vorliegt, den Vorkaufsfall – anders als etwa das Vermächtnis oder die Schenkung auf den Todesfall – nicht aus (Höllwerth, Glosse zu 2 Ob 132/06k, EF-Z 2007/70). [20] Der Vorkaufsfall wird dabei nicht schlechthin durch jeden Übergang der belasteten Liegenschaft auf einen neuen Eigentümer ausgelöst, sondern nur, wenn dieser Übergang auf einem „Geschäft“, also auf einer rechtsgeschäftlichen, allenfalls auch letztwilligen Verfügung des Vorkaufsverpflichteten beruht (5 Ob 169/16p; 5 Ob 168/16s; Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.08 Paragraph 1078, Rz 4). Daher werden in der Rechtsprechung (2 Ob 132/06k mwN; RS0020202) und Lehre (etwa Apathy/Perner in KBB7 Paragraph 1078, ABGB Rz 2) die Ersitzung und die gesetzliche Erbfolge nicht zu den „anderen Veräußerungsarten“ gezählt. Die gesetzliche Erbfolge löst, weil mangels letztwilliger Verfügung gerade keine solche Übertragung vorliegt, den Vorkaufsfall – anders als etwa das Vermächtnis oder die

Schenkung auf den Todesfall – nicht aus (Höllwerth, Glosse zu 2 Ob 132/06k, EF-Z 2007/70).

[21] Auch der von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs entwickelte Grundsatz, dass zu den anderen Veräußerungsarten alle Geschäfte zählen, die das endgültige Ausscheiden einer Sache aus dem Vermögen einer Person und die Übertragung auf eine andere bezwecken oder bewirken (RS0107637), ist vor diesem Hintergrund zu verstehen. Es geht dabei zwar in erster Linie um Rechtsgeschäfte, die im Weg einer Einzelrechtsnachfolge das endgültige Ausscheiden einer Sache aus dem Vermögen einer Person und die Übertragung auf eine andere bezwecken oder bewirken und nicht Kauf sind (5 Ob 168/22z). Ob diese Übertragung als Einzelrechtsnachfolge oder als Gesamtrechtsnachfolge zu qualifizieren ist, ist aber nicht entscheidend. Maßgeblich ist vielmehr, dass die Übertragung im Sinn der Änderung der Eigentumsverhältnisse auf dem rechtsgeschäftlichen Willen des Vorkaufsverpflichteten beruht. Daher bilden etwa nach der Rechtsprechung und der überwiegenden Lehre auch die Spaltung durch Gesamtrechtsnachfolge (5 Ob 2/95; etwa Aicher in Rummel/Lukas, ABGB4 § 1078 Rz 2; Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.08 § 1078 Rz 4) und der Erbschafts Kauf (5 Ob 64/64; 4 Ob 218/10b; etwa Aicher in Rummel/Lukas, ABGB4 § 1078 Rz 2; Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.08 § 1078 Rz 4; Spitzer/Told in Schwimann/Kodek, ABGB-Praxiskommentar5 § 1078 ABGB Rz 12) eine andere Veräußerungsart iSd § 1078 ABGB. Der Erbschaftskäufer wird Gesamtrechtsnachfolger des Erben und tritt an dessen Stelle in das Verlassenschaftsverfahren ein. Er gibt die Erbserklärung bzw Erbantrittserklärung ab; an ihn wird eingewantwortet (RS0025410 [T2]). [21] Auch der von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs entwickelte Grundsatz, dass zu den anderen Veräußerungsarten alle Geschäfte zählen, die das endgültige Ausscheiden einer Sache aus dem Vermögen einer Person und die Übertragung auf eine andere bezwecken oder bewirken (RS0107637), ist vor diesem Hintergrund zu verstehen. Es geht dabei zwar in erster Linie um Rechtsgeschäfte, die im Weg einer Einzelrechtsnachfolge das endgültige Ausscheiden einer Sache aus dem Vermögen einer Person und die Übertragung auf eine andere bezwecken oder bewirken und nicht Kauf sind (5 Ob 168/22z). Ob diese Übertragung als Einzelrechtsnachfolge oder als Gesamtrechtsnachfolge zu qualifizieren ist, ist aber nicht entscheidend. Maßgeblich ist vielmehr, dass die Übertragung im Sinn der Änderung der Eigentumsverhältnisse auf dem rechtsgeschäftlichen Willen des Vorkaufsverpflichteten beruht. Daher bilden etwa nach der Rechtsprechung und der überwiegenden Lehre auch die Spaltung durch Gesamtrechtsnachfolge (5 Ob 2/95; etwa Aicher in Rummel/Lukas, ABGB4 Paragraph 1078, Rz 2; Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.08 Paragraph 1078, Rz 4) und der Erbschafts Kauf (5 Ob 64/64; 4 Ob 218/10b; etwa Aicher in Rummel/Lukas, ABGB4 Paragraph 1078, Rz 2; Verschraegen in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.08 Paragraph 1078, Rz 4; Spitzer/Told in Schwimann/Kodek, ABGB-Praxiskommentar5 Paragraph 1078, ABGB Rz 12) eine andere Veräußerungsart iSd Paragraph 1078, ABGB. Der Erbschaftskäufer wird Gesamtrechtsnachfolger des Erben und tritt an dessen Stelle in das Verlassenschaftsverfahren ein. Er gibt die Erbserklärung bzw Erbantrittserklärung ab; an ihn wird eingewantwortet (RS0025410 [T2]).

[22] Diese Erwägungen treffen (nur) auf den Eigentumserwerb im Weg der gesetzlichen Erbfolge nicht zu, setzt doch deren Eintritt voraus, dass der Erblasser gerade keine (gültige) Verfügung über sein Vermögen zu Gunsten des Erben getroffen hat (2 Ob 132/06k). Der Eigentumsübergang auf den mit letztwilliger Verfügung berufenen Rechtsnachfolger kann hingegen ein Vorkausfall sein (vgl 2 Ob 132/06k; 5 Ob 169/16p; 5 Ob 168/16s). Im Fall eines vereinbarten „erweiterten Vorkausrechts“ ohne weitere Einschränkungen auf bestimmte Veräußerungsarten bildet daher die testamentarische Erbfolge einen Vorkausfall. Ob dies auch zutrifft, wenn ein (unmittelbarer) gesetzlicher Erbe gleichzeitig testamentarisch zum Erben berufen wurde, ist hier nicht zu prüfen. [22] Diese Erwägungen treffen (nur) auf den Eigentumserwerb im Weg der gesetzlichen Erbfolge nicht zu, setzt doch deren Eintritt voraus, dass der Erblasser gerade keine (gültige) Verfügung über sein Vermögen zu Gunsten des Erben getroffen hat (2 Ob 132/06k). Der Eigentumsübergang auf den mit letztwilliger Verfügung berufenen Rechtsnachfolger kann hingegen ein Vorkausfall sein vergleiche 2 Ob 132/06k; 5 Ob 169/16p; 5 Ob 168/16s). Im Fall eines vereinbarten „erweiterten Vorkausrechts“ ohne weitere Einschränkungen auf bestimmte Veräußerungsarten bildet daher die testamentarische Erbfolge einen Vorkausfall. Ob dies auch zutrifft, wenn ein (unmittelbarer) gesetzlicher Erbe gleichzeitig testamentarisch zum Erben berufen wurde, ist hier nicht zu prüfen.

[23] 3. Die von der Beklagten behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens zufolge Verletzung des Neuerungsverbots (vgl RS0042053) liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO iVm § 528a ZPO). [23] 3. Die von der Beklagten behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens zufolge Verletzung des Neuerungsverbots vergleiche RS0042053) liegt nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO in Verbindung mit Paragraph 528 a, ZPO).

[24] Der Streitgegenstand wird durch den Entscheidungsantrag (Sachantrag) und die zu seiner Begründung erforderlichen, vom Kläger vorgebrachten Tatsachen (rechtserzeugender Sachverhalt, Klagegrund) bestimmt (RS0037522; RS0037419; RS0039255), nicht hingegen durch die rechtliche Beurteilung dieses Vorbringens (RS0037551). Maßgeblich sind jedenfalls stets das Begehren und der vorgetragene anspruchsbegründende Sachverhalt (vgl. RS0076813), hier also Gegenstand und Inhalt der zwischen der Klägerin und dem Rechtsvorgänger der Beklagten getroffenen Vereinbarung, nicht deren rechtliche Qualifikation als Option und/oder Vorkaufsrecht. Das Neuerungsverbot erstreckt sich daher nicht auf Rechtsfragen, wenn die hierzu erforderlichen Tatsachen bereits im Verfahren erster Instanz behauptet wurden und keine ausdrückliche Vorschrift besteht, die es verbietet, ohne diesbezügliche Einwendung einer Partei auf diese Rechtsfrage einzugehen (RS0016473; RS0041965 [T7]). [24] Der Streitgegenstand wird durch den Entscheidungsantrag (Sachantrag) und die zu seiner Begründung erforderlichen, vom Kläger vorgebrachten Tatsachen (rechtserzeugender Sachverhalt, Klagegrund) bestimmt (RS0037522; RS0037419; RS0039255), nicht hingegen durch die rechtliche Beurteilung dieses Vorbringens (RS0037551). Maßgeblich sind jedenfalls stets das Begehren und der vorgetragene anspruchsbegründende Sachverhalt (vergleiche RS0076813), hier also Gegenstand und Inhalt der zwischen der Klägerin und dem Rechtsvorgänger der Beklagten getroffenen Vereinbarung, nicht deren rechtliche Qualifikation als Option und/oder Vorkaufsrecht. Das Neuerungsverbot erstreckt sich daher nicht auf Rechtsfragen, wenn die hierzu erforderlichen Tatsachen bereits im Verfahren erster Instanz behauptet wurden und keine ausdrückliche Vorschrift besteht, die es verbietet, ohne diesbezügliche Einwendung einer Partei auf diese Rechtsfrage einzugehen (RS0016473; RS0041965 [T7]).

[25] 4. Erachtet das Berufungsgericht ausgehend von einer zutreffenden Rechtsansicht den Sachverhalt für ergänzungsbedürftig oder die Sach- und Rechtslage für erörterungsbedürftig, so kann der Oberste Gerichtshof dieser Beurteilung im Allgemeinen nicht entgegenreten (3 Ob 40/23p mwN).

[26] Dem Rekurs ist daher nicht Folge zu geben.

[27] Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 1 ZPO (RS0035976; RS0036035). [27] Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO (RS0035976; RS0036035).

Textnummer

E140961

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0050OB00129.235.0312.000

Im RIS seit

05.04.2024

Zuletzt aktualisiert am

12.02.2026

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