

TE OGH 2015/10/22 100b25/15x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.10.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Fellingner als Vorsitzenden, die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Neumayr und Dr. Schramm sowie die Hofrätinnen Dr. Fichtenau und Mag. Korn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei E*****, vertreten durch Dr. Andreas Ermacora, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagten Parteien 1. E*****, 2. R*****, beide vertreten durch Dr. Christian Kurz, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Abgabe einer Willenserklärung (Streitwert 5.000 EUR), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 17. Dezember 2014, GZ 4 R 306/14z-48, mit dem über Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Innsbruck vom 23. Juli 2014, GZ 18 C 15/13v-40, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit 492,56 EUR (darin enthalten 82,09 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Kläger ist aufgrund der Einantwortungsurkunde vom 2. 11. 1993 Eigentümer der Liegenschaft EZ *****, KG ***** mit einer Größe von 1.244 m². Aufgrund derselben Einantwortungsurkunde ist auf der Liegenschaft zu Gunsten seiner Söhne R***** und M***** die fideikommissarische Substitution angemerkt.

Mit Vertrag vom 23. 2. 2004 räumte der Kläger den Beklagten ein - grundbücherlich einverleibtes - Vorkaufsrecht an der Liegenschaft ein. Der danach zu zahlende Kaufpreis wurde mit einem Pauschalbetrag von 180.000 EUR festgesetzt, was nach Ansicht der Streitparteien den damaligen Verkehrswert der Liegenschaft darstellte. Sie gingen übereinstimmend davon aus, dass im Fall eines Verkaufs Jahre später der jeweils bestehende Verkehrswert heranzuziehen sei. Nicht feststellbar ist, ob zu dieser Vereinbarung eine weitere schriftliche oder mündliche Vereinbarung abgeschlossen wurde, nach der das Vorkaufsrecht befristet wäre.

Im Jahr 2012 schloss der Kläger mit einem Dritten einen Kaufvertrag über einen Teil des Grundstücks im Ausmaß von 318 m² ab. Diesem Vertrag stimmten auch die fideikommissarischen Substituten zu. Als Kaufpreis wurden 80.500 EUR vereinbart. Aufgrund der Errichtung eines Hochwasserschutzes betrug die Fläche der Gesamtliegenschaft damals nur noch 1.103 m².

Mit Schreiben vom 18. 12. 2012 wurde der Kaufvertrag dem Erstbeklagten übermittelt und dieser aufgefordert, binnen

30 Tagen die verbindliche Erklärung abzugeben, ob die Beklagten ihr Vorkaufsrecht ausüben. Mit Schreiben vom 3. 1. 2013 teilte der Vertreter der Beklagten mit, dass diese beabsichtigten, ihr Vorkaufsrecht auszuüben. Gleichzeitig wurde um Übermittlung der Planurkunde ersucht, da das Schreiben vom 18. 12. 2012 nicht alle notwendigen Informationen biete. Mit weiterem Schreiben vom 14. 1. 2013 gab der Vertreter der Beklagten die Erklärung ab, dass diese von ihrem Vorkaufsrecht in Ansehung des neu zu bildenden Grundstücks Gebrauch machen. Zur Ermittlung des aliquoten Werts sei ein Gutachten in Auftrag gegeben worden, das unter der Prämisse der Bestandsfreiheit einen Verkehrswert der Gesamtliegenschaft von 212.600 EUR ergeben habe. Auf den zu verkaufenden Liegenschaftsteil entfalle ein Wert von 52.400 EUR. In Relation zum vereinbarten Einlösungspreis ergebe sich daher ein Kaufpreis von 44.365 EUR. Der Einlösungspreis werde mit Bankgarantie über 50.000 EUR sichergestellt.

Der Verkehrswert für die Gesamtliegenschaft samt darauf errichtetem Haus beträgt derzeit 230.000 EUR. Unter der Voraussetzung, dass eine Regelung über die Aufschließung des vom Kaufvertrag betroffenen Teils der Liegenschaft getroffen werden kann, beträgt dessen Wert 87.450 EUR. Ohne Aufschließung ist dieser Liegenschaftsteil wertlos. Dass sich der Zeitwert der Liegenschaft seit dem Vertragsabschluss erhöht hat, ist nicht feststellbar.

Der Kläger begehrt mit der vorliegenden Klage, die Beklagten schuldig zu erkennen, in die Einverleibung der Löschung des Vorkaufsrechts im Grundbuch einzuwilligen. Das Vorkaufsrecht sei befristet gewesen. Darüber hinaus hätten die Beklagten das Anbot vom 18. 12. 2012 nicht binnen offener Frist „wirklich eingelöst“, sodass auch ein noch vorhandenes Vorkaufsrecht jedenfalls erloschen wäre. Die Vereinbarung über die Einräumung des Vorkaufsrechts sei überhaupt von vornherein nichtig gewesen, da eine Einwilligung der Nacherben dazu nicht vorliege.

Die Beklagten bestritten das Klagebegehren und brachten vor, dass sie das unbefristet eingeräumte Vorkaufsrecht entsprechend eingelöst hätten. Da nur eine Teilfläche zum Verkauf gelangen sollte, sei nur ein aliquoter Teil des vereinbarten Einlösungspreises zu bezahlen. Dieser sei auch ausdrücklich angeboten worden. Hinsichtlich der Restliegenschaft sei das Vorkaufsrecht jedenfalls weiter aufrecht. Da Unsicherheiten hinsichtlich der Bestandsfreiheit und der Erschließung des durch Teilung neu gebildeten Grundstücks und auch darüber bestünden, welcher Preis im Verhältnis zum Gesamtkaufpreis zu zahlen sei, liege eine unzureichende Anbietung vor, weshalb der Vorkaufsfall gar nicht eingetreten sei.

Das Erstgericht gab der Klage statt und führte in rechtlicher Hinsicht aus, dass von einem limitierten Vorkaufsrecht auszugehen sei, bei dem ein bestimmter Einlösungspreis fixiert sei. Allerdings sei zusätzlich nach dem Konsens der Streitteile der jeweilige Verkehrswert maßgeblich. Der anteilige Wert der kaufgegenständlichen Teilfläche in Relation zu dem vereinbarten Gesamtkaufpreis mache 68.439 EUR aus. Die Beklagten hätten jedoch nur einen geringeren Betrag angeboten. Eine wirksame Einlösungserklärung sei daher nicht rechtzeitig abgegeben worden.

Der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung der Beklagten gab das Berufungsgericht Folge und wies das Klagebegehren ab. Es teilte nicht die Rechtsansicht des Klägers, dass die Vereinbarung über die Einräumung eines Vorkaufsrechts mangels Zustimmung der fideikommissarischen Substituten nichtig gewesen sei. Es führte weiters aus, dass die Einlösungsfrist ab dem Zeitpunkt zu laufen beginne, in dem der Vorkaufsverpflichtete dem Vorkaufsberechtigten die Kenntnis aller Tatsachen verschafft habe, die zur Ausübung des Vorkaufsrechts notwendig sei. Den Beklagten seien keine Informationen gegeben worden, die sie in die Lage versetzt hätten, ausgehend vom vereinbarten Einlösungspreis für das gesamte Grundstück den anteiligen Kaufpreis zu berechnen. Auch über die ebenfalls im Vertrag vereinbarten Nebenleistungen seien ihnen keine Informationen erteilt worden. Ein den gesetzlichen Anforderungen entsprechendes Einlösungsangebot liege nicht vor. Der Kläger habe darüber hinaus auch keinen Anspruch auf Löschung des Vorkaufsrechts auf der Gesamtliegenschaft.

Die Revision sei zulässig, weil keine Rechtsprechung dazu vorliege, ob das auf einem Grundstück lastende Vorkaufsrecht zur Gänze erlösche, wenn eine Teilfläche verkauft werde und der Vorkaufsberechtigte in diesen Vertrag eintritt.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision des Klägers mit dem Antrag, das Urteil dahingehend abzuändern, dass dem Klagebegehren stattgegeben wird. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen, in eventu ihr nicht Folge zu geben.

Die Revision ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 508a Abs 1 ZPO) - Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig. Die Revision ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) - Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig.

Der Kläger macht im Wesentlichen geltend, dass die Einverleibung des Vorkaufsrechts aufgrund der bestehenden fideikommissarischen Substitution mangels Zustimmung der Nacherben nichtig sei. Da es sich um ein limitiertes Vorkaufsrecht handle, werde damit in die Rechte der Nacherben eingegriffen. Für die Einräumung des Vorkaufsrechts habe der Kläger keine Gegenleistung erhalten, weshalb nach § 915 ABGB im Zweifel davon auszugehen sei, dass sich der Verpflichtete die geringere Last auferlegen wolle. Auf Basis des festgestellten Vertragsinhalts, wonach das Vorkaufsrecht zur Absicherung der Kaufinteressenten diene, sei davon auszugehen, dass es mit der Dauer der Verkaufsverhandlungen befristet worden sei. Mit dem Einlösungsangebot sei den Beklagten auch eine Planurkunde übermittelt worden, sodass der laut Einlösungsangebot zu ermittelnde Preis durch einfache Rechenoperationen der hätte festgestellt werden können. Das Einlösungsangebot des Klägers habe daher den gesetzlichen Anforderungen entsprochen, sodass das Vorkaufsrecht erloschen sei. Auch im Fall einer Annahme des Anbots durch die Beklagten sei das Vorkaufsrecht erloschen. Der Kläger macht im Wesentlichen geltend, dass die Einverleibung des Vorkaufsrechts aufgrund der bestehenden fideikommissarischen Substitution mangels Zustimmung der Nacherben nichtig sei. Da es sich um ein limitiertes Vorkaufsrecht handle, werde damit in die Rechte der Nacherben eingegriffen. Für die Einräumung des Vorkaufsrechts habe der Kläger keine Gegenleistung erhalten, weshalb nach Paragraph 915, ABGB im Zweifel davon auszugehen sei, dass sich der Verpflichtete die geringere Last auferlegen wolle. Auf Basis des festgestellten Vertragsinhalts, wonach das Vorkaufsrecht zur Absicherung der Kaufinteressenten diene, sei davon auszugehen, dass es mit der Dauer der Verkaufsverhandlungen befristet worden sei. Mit dem Einlösungsangebot sei den Beklagten auch eine Planurkunde übermittelt worden, sodass der laut Einlösungsangebot zu ermittelnde Preis durch einfache Rechenoperationen der hätte festgestellt werden können. Das Einlösungsangebot des Klägers habe daher den gesetzlichen Anforderungen entsprochen, sodass das Vorkaufsrecht erloschen sei. Auch im Fall einer Annahme des Anbots durch die Beklagten sei das Vorkaufsrecht erloschen.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

Rechtliche Beurteilung

1. Das Vorkaufsrecht begründet gemäß § 1072 ABGB ein Recht des Vorkaufsberechtigten zum bevorzugten Erwerb der Sache für den Fall, dass der Verpflichtete die Sache verkaufen will. Es beschränkt den Verpflichteten nicht in seiner Freiheit, überhaupt zu verkaufen. Lediglich der Käufer ist durch die Person des Vorkaufsberechtigten vorgegeben (RIS-Justiz RS0020222). 1. Das Vorkaufsrecht begründet gemäß Paragraph 1072, ABGB ein Recht des Vorkaufsberechtigten zum bevorzugten Erwerb der Sache für den Fall, dass der Verpflichtete die Sache verkaufen will. Es beschränkt den Verpflichteten nicht in seiner Freiheit, überhaupt zu verkaufen. Lediglich der Käufer ist durch die Person des Vorkaufsberechtigten vorgegeben (RIS-Justiz RS0020222).

Das Vorkaufsrecht ist ein persönliches Recht; es endet mit dem Tod des Berechtigten bzw mit dem Erlöschen der berechtigten juristischen Person. Dagegen führt der Tod des Verpflichteten nicht zur Beendigung des Vorkaufsrechts (5 Ob 2/95), sondern es kann gegen dessen Gesamtrechtsnachfolger ausgeübt werden. Auch im Wege der Einzelrechtsnachfolge kann die Verpflichtung übernommen werden (Schurr in Schwimann, ABGB-TaKom³ § 1073 Rz 1). Durch die in § 1073 Satz 2 ABGB vorgesehene Verbücherung wirkt das Vorkaufsrecht wie ein dingliches Recht und bewirkt die Beschränkung des Verfügungsrechts über die Liegenschaft. Das Vorkaufsrecht ist ein persönliches Recht; es endet mit dem Tod des Berechtigten bzw mit dem Erlöschen der berechtigten juristischen Person. Dagegen führt der Tod des Verpflichteten nicht zur Beendigung des Vorkaufsrechts (5 Ob 2/95), sondern es kann gegen dessen Gesamtrechtsnachfolger ausgeübt werden. Auch im Wege der Einzelrechtsnachfolge kann die Verpflichtung übernommen werden (Schurr in Schwimann, ABGB-TaKom³ Paragraph 1073, Rz 1). Durch die in Paragraph 1073, Satz 2 ABGB vorgesehene Verbücherung wirkt das Vorkaufsrecht wie ein dingliches Recht und bewirkt die Beschränkung des Verfügungsrechts über die Liegenschaft.

2. Bei der Nacherbschaft (fideikommissarische Substitution) wird der Vorerbe mit der Einantwortung Eigentümer des Nachlasses. Sein Recht ist aber durch den Nacherbfall auflösend bedingt oder befristet. Er hat nur die Rechte und Pflichten eines Fruchtnießers (vgl § 613 ABGB). Die Rechte am Nachlass sind zwischen Vor- und Nacherben funktionell geteilt, ihre Berechtigungen ergänzen einander, sodass beide zusammen die Rechte eines Vollerben und freien

Eigentümers haben. Daher kann der Vorerbe mit Zustimmung aller Nacherben über die Substitutionsmasse verfügen (RIS-Justiz RS0002521). Alle Verfügungen, die der Vorerbe über das Substitutionsgut ohne Genehmigung der Substitutionsbehörde oder der Zustimmung der Nacherben trifft, sind, soweit es sich um dingliche Verfügungen handelt, die die Rechte des Nacherben beeinträchtigen, nichtig. Hingegen ist das diesen Verfügungen vorausgehende Verpflichtungsgeschäft unbeschränkt gültig (RIS-Justiz RS0012578). Daher kann der Vorerbe zwar eine Liegenschaft vermieten, die grundbücherliche Eintragung eines Bestandsrechts ist jedoch ohne Zustimmung der Nacherben wegen der nach § 94 Abs 1 Z 2 GBG zu beachtenden eingeschränkten Befugnis des Vorerben ausgeschlossen (Apathy in KBB4 § 613 Rz 3 mwN). 2. Bei der Nacherbschaft (fideikommissarische Substitution) wird der Vorerbe mit der Einantwortung Eigentümer des Nachlasses. Sein Recht ist aber durch den Nacherbfall auflösend bedingt oder befristet. Er hat nur die Rechte und Pflichten eines Fruchtnießers (vergleiche Paragraph 613, ABGB). Die Rechte am Nachlass sind zwischen Vor- und Nacherben funktionell geteilt, ihre Berechtigungen ergänzen einander, sodass beide zusammen die Rechte eines Vollerben und freien Eigentümers haben. Daher kann der Vorerbe mit Zustimmung aller Nacherben über die Substitutionsmasse verfügen (RIS-Justiz RS0002521). Alle Verfügungen, die der Vorerbe über das Substitutionsgut ohne Genehmigung der Substitutionsbehörde oder der Zustimmung der Nacherben trifft, sind, soweit es sich um dingliche Verfügungen handelt, die die Rechte des Nacherben beeinträchtigen, nichtig. Hingegen ist das diesen Verfügungen vorausgehende Verpflichtungsgeschäft unbeschränkt gültig (RIS-Justiz RS0012578). Daher kann der Vorerbe zwar eine Liegenschaft vermieten, die grundbücherliche Eintragung eines Bestandsrechts ist jedoch ohne Zustimmung der Nacherben wegen der nach Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG zu beachtenden eingeschränkten Befugnis des Vorerben ausgeschlossen (Apathy in KBB4 Paragraph 613, Rz 3 mwN).

3. In der sowohl vom Berufungsgericht als auch vom Kläger zitierten Entscheidung 5 Ob 182/98w hat der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen, dass mit der Einräumung eines Vorkaufsrechts ein solcher Eingriff in die bürgerliche Rechtsposition des Nachfolgeberechtigten nicht verbunden ist. Die Einverleibung eines Vorkaufsrechts bewirkt nämlich nur eine zusätzliche Verfügungsbeschränkung des Eigentümers, die die Rechte des Nachfolgeberechtigten ebenso wenig beschneidet wie die Begründung eines zusätzlichen Veräußerungs- und Belastungsverbots nach § 364c ABGB den vorrangigen Verbotsberechtigten. Erst bei der Einverleibung des Eigentumsrechts des Vorkaufsberechtigten würde ein vorrangiges Nachfolgerecht als Eintragungshindernis wirken (vgl auch 5 Ob 166/99v und 5 Ob 1005/90; RIS-Justiz RS0010721; aA noch 2 Ob 680/84). Ob es sich bei dem Vorkaufsrecht um ein limitiertes handelt, also ein solches, bei dem der Veräußerungspreis an den Vorkaufsberechtigten von vornherein festgelegt ist, ist dabei nicht von Relevanz, weil auch in diesem Fall eine Veräußerung durch den Vorerben der Zustimmung der Nacherben bedarf. Nach dem Tod des Vorerben tritt der Nacherbe aber nicht in die Rechte des Vorerbens sondern des Testators ein. Er wird daher nicht Rechtsnachfolger des Vorerben und übernimmt daher auch nicht die diesen treffenden Verbindlichkeiten. Da der Vorerbe nur ein befristetes oder auflösend bedingtes Eigentumsrecht hat, das er bei Eintritt des Substitutionsfalls ipso iure verliert, werden Verfügungen des Vorerben mit dem Eintritt des Nacherbfalls unwirksam (Kleteřka/Holzinger in Kleteřka/Schauer, ABGB-ON 1.02 § 613 ABGB Rz 9). 3. In der sowohl vom Berufungsgericht als auch vom Kläger zitierten Entscheidung 5 Ob 182/98w hat der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen, dass mit der Einräumung eines Vorkaufsrechts ein solcher Eingriff in die bürgerliche Rechtsposition des Nachfolgeberechtigten nicht verbunden ist. Die Einverleibung eines Vorkaufsrechts bewirkt nämlich nur eine zusätzliche Verfügungsbeschränkung des Eigentümers, die die Rechte des Nachfolgeberechtigten ebenso wenig beschneidet wie die Begründung eines zusätzlichen Veräußerungs- und Belastungsverbots nach Paragraph 364 c, ABGB den vorrangigen Verbotsberechtigten. Erst bei der Einverleibung des Eigentumsrechts des Vorkaufsberechtigten würde ein vorrangiges Nachfolgerecht als Eintragungshindernis wirken (vergleiche auch 5 Ob 166/99v und 5 Ob 1005/90; RIS-Justiz RS0010721; aA noch 2 Ob 680/84). Ob es sich bei dem Vorkaufsrecht um ein limitiertes handelt, also ein solches, bei dem der Veräußerungspreis an den Vorkaufsberechtigten von vornherein festgelegt ist, ist dabei nicht von Relevanz, weil auch in diesem Fall eine Veräußerung durch den Vorerben der Zustimmung der Nacherben bedarf. Nach dem Tod des Vorerben tritt der Nacherbe aber nicht in die Rechte des Vorerbens sondern des Testators ein. Er wird daher nicht Rechtsnachfolger des Vorerben und übernimmt daher auch nicht die diesen treffenden Verbindlichkeiten. Da der Vorerbe nur ein befristetes oder auflösend bedingtes Eigentumsrecht hat, das er bei Eintritt des Substitutionsfalls ipso iure verliert, werden Verfügungen des Vorerben mit dem Eintritt des Nacherbfalls unwirksam (Kleteřka/Holzinger in Kleteřka/Schauer, ABGB-ON 1.02 Paragraph 613, ABGB Rz 9).

4. Ob in der Vereinbarung vom 23. 2. 2004, deren wesentlicher Inhalt festgestellt wurde, eine Befristung des

Vorkaufsrechts enthalten ist, ist eine Frage der Vertragsauslegung. Diese stellt nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936).

Auch wenn der Vertrag von einer „Absicherung der Kaufinteressenten“ spricht, enthält er keine Befristung. Dass darüber hinaus zwischen den Parteien eine Vereinbarung über eine Befristung getroffen wurde, konnte nicht festgestellt werden. Die Auslegungsregel des § 915 ABGB ist aber erst dann heranzuziehen, wenn die Ermittlung der erklärten Absicht der Parteien (auch unter Einschluss der ergänzenden Verkehrsübung) ohne eindeutiges Ergebnis geblieben ist (RIS-Justiz RS0109295), und sie ist für die Frage, ob überhaupt eine Vereinbarung zu Stande gekommen ist, ohne Bedeutung. Wenn das Berufungsgericht daher von einem unbefristeten Vorkaufsrecht ausgegangen ist, ist dies nicht korrekturbedürftig. Auch wenn der Vertrag von einer „Absicherung der Kaufinteressenten“ spricht, enthält er keine Befristung. Dass darüber hinaus zwischen den Parteien eine Vereinbarung über eine Befristung getroffen wurde, konnte nicht festgestellt werden. Die Auslegungsregel des Paragraph 915, ABGB ist aber erst dann heranzuziehen, wenn die Ermittlung der erklärten Absicht der Parteien (auch unter Einschluss der ergänzenden Verkehrsübung) ohne eindeutiges Ergebnis geblieben ist (RIS-Justiz RS0109295), und sie ist für die Frage, ob überhaupt eine Vereinbarung zu Stande gekommen ist, ohne Bedeutung. Wenn das Berufungsgericht daher von einem unbefristeten Vorkaufsrecht ausgegangen ist, ist dies nicht korrekturbedürftig.

5. Ist der Vorkaufsfall eingetreten, ist der Verpflichtete gemäß § 1072 ABGB gehalten, dem Berechtigten die Einlösung anzubieten. Das Einlösungsangebot muss dem Berechtigten die Informationen bieten, die er benötigt, um von seinem Einlösungsrecht Gebrauch machen zu können. Die Einlösungsfrist des § 1075 ABGB beginnt in jenem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Vorkaufsverpflichtete dem Vorkaufsberechtigten die Kenntnis aller Tatsachen verschafft hat, die dieser benötigt, wenn er sich über die Ausübung des Vorkaufsrechts schlüssig werden soll, wie Gegenstand, Preis, Zahlungsmodalitäten, Bedingungen, Nebenrechte und Nebenpflichten (7 Ob 198/10h; 7 Ob 247/10i; RIS-Justiz RS0020180). 5. Ist der Vorkaufsfall eingetreten, ist der Verpflichtete gemäß Paragraph 1072, ABGB gehalten, dem Berechtigten die Einlösung anzubieten. Das Einlösungsangebot muss dem Berechtigten die Informationen bieten, die er benötigt, um von seinem Einlösungsrecht Gebrauch machen zu können. Die Einlösungsfrist des Paragraph 1075, ABGB beginnt in jenem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Vorkaufsverpflichtete dem Vorkaufsberechtigten die Kenntnis aller Tatsachen verschafft hat, die dieser benötigt, wenn er sich über die Ausübung des Vorkaufsrechts schlüssig werden soll, wie Gegenstand, Preis, Zahlungsmodalitäten, Bedingungen, Nebenrechte und Nebenpflichten (7 Ob 198/10h; 7 Ob 247/10i; RIS-Justiz RS0020180).

Eine unzureichende Anbietung löst die Einlösungspflicht nicht aus (RIS-Justiz RS0020353). Die Kenntnis vom vollen Inhalt des Vorkaufsfalls ist für die Entscheidung des Vorkaufsberechtigten deshalb unumgänglich, weil er seine Leistungen zu denselben Konditionen anzubieten hat wie der Dritte.

In der vom Berufungsgericht zitierten Entscheidung 2 Ob 40/09k wurde bereits ausgesprochen, dass, wenn der vom Vorkaufsberechtigten zu entrichtende Preis in einem „verhältnismäßigen Teil“ eines Gesamtkaufpreises besteht, dem Vorkaufsberechtigten zumindest die Kenntnis jener Umstände verschafft werden müsse, die es ihm ermöglicht, „seinen“ Anteil am Gesamtkaufpreis rechnerisch zu ermitteln. Dabei seien ihm einfache Rechenoperationen zumutbar. Sei ihm etwa der Gesamtkaufpreis, das Gesamtausmaß der veräußerten Fläche und das Ausmaß der von seinem Vorkaufsrecht umfassten Fläche bekannt, wäre ihm die Berechnung des verhältnismäßigen Teils des Gesamtkaufpreises ohne weiteres zumutbar, wenn hierfür bloß das Verhältnis zwischen der Einzel- und der Gesamtfläche maßgeblich sein soll. Sollten aber nach der Vorstellung des Vorkaufsverpflichteten für die Berechnung nicht nur die Flächenverhältnisse sondern davon (etwa wegen unterschiedlicher Widmung oder Bebauung einzelner Grundstücke) abweichende Wertverhältnisse und/oder nicht nur der Gesamtpreis, sondern zusätzliche, nicht in Geld bestehende und vom Vorkaufsverpflichteten nicht nach § 1077 ABGB zu übernehmende Gegenleistungen von Bedeutung sein, läge es am Vorkaufsverpflichteten, dem Vorkaufsberechtigten die relevanten Umstände mitzuteilen. In der vom Berufungsgericht zitierten Entscheidung 2 Ob 40/09k wurde bereits ausgesprochen, dass, wenn der vom Vorkaufsberechtigten zu entrichtende Preis in einem „verhältnismäßigen Teil“ eines Gesamtkaufpreises besteht, dem Vorkaufsberechtigten zumindest die Kenntnis jener Umstände verschafft werden müsse, die es ihm ermöglicht, „seinen“ Anteil am Gesamtkaufpreis rechnerisch zu ermitteln. Dabei seien ihm einfache Rechenoperationen zumutbar. Sei ihm etwa der Gesamtkaufpreis, das Gesamtausmaß der veräußerten Fläche und das Ausmaß der von seinem Vorkaufsrecht umfassten Fläche bekannt, wäre ihm die Berechnung des verhältnismäßigen Teils des

Gesamtkaufpreises ohne weiteres zumutbar, wenn hierfür bloß das Verhältnis zwischen der Einzel- und der Gesamtfläche maßgeblich sein soll. Sollten aber nach der Vorstellung des Vorkaufsverpflichteten für die Berechnung nicht nur die Flächenverhältnisse sondern davon (etwa wegen unterschiedlicher Widmung oder Bebauung einzelner Grundstücke) abweichende Wertverhältnisse und/oder nicht nur der Gesamtpreis, sondern zusätzliche, nicht in Geld bestehende und vom Vorkaufsverpflichteten nicht nach Paragraph 1077, ABGB zu übernehmende Gegenleistungen von Bedeutung sein, läge es am Vorkaufsverpflichteten, dem Vorkaufsberechtigten die relevanten Umstände mitzuteilen.

Der Kläger geht in der Revision davon aus, dass dadurch, dass mit dem Einlösungsanbot auch die Planurkunde übermittelt worden sei, aus der sich die Lage und die Flächenverhältnisse des abzutrennenden Grundstücks ergäben, ein redlicher und verständlicher Erklärungsempfänger das Einlösungsanbot nur so habe verstehen können, dass der zu leistende Einlösungspreis für das Teilgrundstück nach dem Verhältnis der Fläche des Teilgrundstücks zur Gesamtfläche ermittelt werden solle. Damit habe er durch eine einfache Rechenoperation ermittelt werden können und sei von den Beklagten auch so errechnet worden.

Dabei übergeht der Kläger, dass durch die Teilung der Liegenschaft aufgrund von Lage und Beschaffenheit unterschiedlich wertige Teilflächen entstanden sind. Auf der nicht verkaufsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein Haus, es besteht eine Belastung durch ein Mietrecht. Es erfolgten keine Informationen darüber, ob eine Aufschließung des zu verkaufenden Teilgrundstücks geregelt ist, was ein wesentlicher wertbestimmender Faktor ist. Auch eine Bewertung der nicht in Geld bestehenden Nebenleistungen erfolgte nicht. Gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, dass in einem solchen Fall kein taugliches Einlösungsanbot vorliegt, bestehen daher keine Bedenken.

6. Da der Revisionswerber die vom Berufungsgericht als erheblich angesehene Rechtsfrage nicht aufgreift, ist auf diese - auch nicht mehr unmittelbar entscheidungswesentliche Rechtsfrage - vom Obersten Gerichtshof nicht einzugehen (vgl. RIS-Justiz RS0102059). 6. Da der Revisionswerber die vom Berufungsgericht als erheblich angesehene Rechtsfrage nicht aufgreift, ist auf diese - auch nicht mehr unmittelbar entscheidungswesentliche Rechtsfrage - vom Obersten Gerichtshof nicht einzugehen (vergleiche RIS-Justiz RS0102059).

Mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd § 502 Abs 1 ZPO ist die Revision als unzulässig zurückzuweisen. Mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO ist die Revision als unzulässig zurückzuweisen.

7. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Die Beklagten haben in der Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. 7. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41, 50, ZPO. Die Beklagten haben in der Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

Textnummer

E112506

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0100OB00025.15X.1022.000

Im RIS seit

05.11.2015

Zuletzt aktualisiert am

29.03.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>