

# TE OGH 2015/3/24 8Ob62/14x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.03.2015

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Spenling als Vorsitzenden, die Hofrätin Dr. Tarmann-Prentner, die Hofräte Mag. Ziegelbauer und Dr. Brenn sowie die Hofrätin Mag. Korn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Robert Igali-Igalfy, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei G\*\*\*\*\*-Gesellschaft m.b.H., \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Peter Philipp, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung und Unterlassung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 26. März 2014, GZ 38 R 36/14x-12, womit über Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 19. November 2013, GZ 9 C 286/13m-7, bestätigt wurde, beschlossen und zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

I. Hinsichtlich Punkt 1.1.a, 2.Teil (Antrag auf Feststellung, dass zwischen den Parteien das aus dem Pachtvertrag resultierende Optionsrecht auf Ankauf des Pachtgegenstands um einen Kaufpreis von 1.800.000 EUR abzüglich der bis dahin gezahlten Pachtzinse inklusive der gesamten geleisteten Mieten an die Gemeinde W\*\*\*\*\* nicht besteht), werden die Urteile der Vorinstanzen aufgehoben und die Rechtssache an das Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung zurückverwiesen.römisch eins. Hinsichtlich Punkt 1.1.a, 2.Teil (Antrag auf Feststellung, dass zwischen den Parteien das aus dem Pachtvertrag resultierende Optionsrecht auf Ankauf des Pachtgegenstands um einen Kaufpreis von 1.800.000 EUR abzüglich der bis dahin gezahlten Pachtzinse inklusive der gesamten geleisteten Mieten an die Gemeinde W\*\*\*\*\* nicht besteht), werden die Urteile der Vorinstanzen aufgehoben und die Rechtssache an das Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung zurückverwiesen.

II. Im Übrigen werden die Urteile der Vorinstanzen teilweise abgeändert, sodass die Entscheidung - unter Einschluss des bestätigten Ausspruchs - insgesamt als Teilurteil zu lauten hat:römisch zwei. Im Übrigen werden die Urteile der Vorinstanzen teilweise abgeändert, sodass die Entscheidung - unter Einschluss des bestätigten Ausspruchs - insgesamt als Teilurteil zu lauten hat:

„I. 1.1.a (1.Teil) Zwischen der klagenden und der beklagten Partei wird festgestellt, dass das aus dem Pachtvertrag vom 21. 8. 2008 resultierende uneingeschränkte Vorkaufsrecht am Pachtgegenstand nicht mehr besteht

II. Die Klagebegehrenrömisch zwei. Die Klagebegehren

1.1. es werde zwischen den Parteien festgestellt, dass

b.) die beklagte Partei und ihre Rechtsnachfolger gegenüber der klagenden Partei als Eigentümerin des im Hauptbuch A2 \*\*\*\*\* eingetragenen Superädifikats, bestehend aus dem festgemauerten Bauwerk „Restaurant W\*\*\*\*\*“, einem festgemauerten Imbissstand und einem hölzernen Musikpodium mit der Grundstücksadresse P\*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* Wien, und ihren Rechtsnachfolgern nicht berechtigt seien, sich anzumaßen, das Eigentum der klagenden Partei zu stören,

indem ein uneingeschränktes Vorkaufsrecht und die Option für den Ankauf des Eigentums der klagenden Partei um den Kaufpreis von 1.800.000 EUR abzüglich der bis dahin geleisteten Pachtzinse inklusive der gesamten geleisteten Mieten eingefordert werden;

c) die beklagte Partei und ihre Rechtsnachfolger gegenüber der klagenden Partei als Eigentümerin des im Hauptbuch A2 \*\*\*\*\* eingetragenen Superädifikats, bestehend aus dem festgemauerten Bauwerk „Restaurant W\*\*\*\*\*“, einem festgemauerten Imbissstand und einem hölzernen Musikpodium mit der Grundstücksadresse P\*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* Wien, und ihren Rechtsnachfolgern nicht berechtigt seien, sich anzumaßen, das Eigentum der klagenden Partei zu stören, indem der zu 35 C 492/09s des Bezirksgerichts Leopoldstadt erlangte Titel, nach welchem die klagende Partei schuldig sei, die Stadt W\*\*\*\*\* als Vermieterin und Grundstückseigentümerin von der Verpachtung und dem uneingeschränkten Vorkaufsrecht der beklagten Partei schriftlich mittels Urkundenhinterlegung zu informieren und diese in der UH-Kartei der KG L\*\*\*\*\* zu registrieren, eingefordert werde;

1.2. die beklagte Partei sei gegenüber der klagenden Partei schuldig,

a) die zu 65 E 4659/12b des BG Innere Stadt Wien geführte Exekution, nämlich die Stadt W\*\*\*\*\* als Vermieterin und Grundstückseigentümerin von der Verpachtung und dem uneingeschränkten Vorkaufsrecht der beklagten Partei schriftlich mittels Urkundenhinterlegung zu informieren und diese in der UH-Kartei der KG L\*\*\*\*\* zu registrieren, zu beseitigen und in deren Einstellung einzuwilligen, dies binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution;

b) ab sofort jede im Punkt 1.1.a bis 1.1.c genannte Anmaßungs- bzw Störungshandlung und jede ähnliche derartige Handlung zu unterlassen, dies bei sonstiger Exekution

werden abgewiesen.

III. Die Kostenentscheidung bleibt der Endentscheidung vorbehalten.“römisch drei. Die Kostenentscheidung bleibt der Endentscheidung vorbehalten.“

Die Kosten des Revisionsverfahrens bilden weitere Verfahrenskosten.

## **Text**

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist Pächter eines im Eigentum der Stadt W\*\*\*\*\* stehenden Grundstücks mit der Liegenschaftsadresse P\*\*\*\*\*. Auf der Liegenschaft befand sich ein dem Kläger gehörendes Superädifikat, das Restaurant „Zum W\*\*\*\*\*“, samt einem hölzernen Musikpavillon und einem Kiosk für den Straßenverkauf. Der Kläger verpachtete dieses Objekt an die Beklagte befristet auf fünf Jahre, wobei eine Verlängerungsmöglichkeit auf weitere drei Jahre unter Voraussetzung der Einhaltung der vertraglich übernommenen Pflichten vereinbart wurde.

Weiters räumte der Kläger der Beklagten in Punkt 22 des Pachtvertrags „ein Vorkaufsrecht für die Dauer des Pachtvertrages von fünf Jahren sowie eine Verlängerung von maximal bis zu drei Jahren“ ein und für die „Dauer von acht Jahren das Optionsrecht für den Ankauf des Pachtgegenstands um einen Kaufpreis von 1.800.000 EUR, wobei die bis dahin bezahlten Pachtzinse inklusive der gesamten geleisteten Mieten an die Gemeinde W\*\*\*\*\* den vereinbarten Kaufpreis wiederum mindern“. Zusätzlich wurde festgehalten, dass die Erklärung für die Ausübung des Optionsrechts spätestens am 10. 1. 2016 beim Kläger eingelangt sein müsse .

In der Folge führten die Parteien verschiedene gerichtliche Verfahren gegeneinander. So klagte die Beklagte den Kläger zu 35 C 492/09s des BG Leopoldstadt darauf, die Grundstückseigentümerin von der Verpachtung und dem uneingeschränkten Vorkaufsrecht mittels Urkunden-hinterlegung zu informieren und diese in der UH-Kartei zu registrieren. Dieser Klage wurde rechtskräftig stattgegeben.

Der Kläger wiederum kündigte den Pachtvertrag gerichtlich auf. Daraufhin bot die Beklagte den Ankauf des Gebäudes um einen Restkaufpreis von 1.350.000 EUR an. Dieses Anbot war zunächst bis 31. 10. 2012 befristet und wurde dann bis 12. 11. 2012 mit dem Zusatz verlängert, dass nach dem Verstreichen dieser Frist an einem Kauf kein Interesse mehr bestehe. Die Frist verstrich ungenutzt. Am 7. 12. 2012 wurde die zwangsweise Räumung vollzogen.

Das Superädifikat wurde im April 2013 abgerissen.

Im vorliegenden Verfahren begehrt der Kläger im Wesentlichen die Feststellung des Nichtbestehens des Vorkaufs- und Optionsrechts (1.1.a), die Feststellung, dass die Beklagte sein Eigentum an dem Superädifikat nicht durch Berührung

dieser Rechte stören dürfe (1.1.b), die Feststellung, dass die Beklagte sein Eigentum an dem Superädifikat nicht durch Einforderung ihres Titels aus dem Verfahren 35 C 492/09s des BG Leopoldstadt stören dürfe (1.1.c), die Zustimmung der Beklagten zur Einstellung der aufgrund dieses Titels geführten Exekution (1.2.a) und die Unterlassung der in Punkt 1.1a bis 1.1c genannte Anmaßungs- bzw Störungshandlung (1.2.b).

Er bringt dazu vor, dass das Vorkaufsrecht und das Optionsrecht unter der Voraussetzung der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen auf die aufrechte Dauer des Bestandvertrags beschränkt worden seien. Die Beklagte habe jedoch ihre Pflichten aus dem Pachtvertrag nicht erfüllt, aber darauf bestanden, dass der Kläger die Liegenschaftseigentümerin von der Verpachtung, dem Vorkaufsrecht und der Option informieren müsse; sie habe auch einen entsprechenden Titel erwirkt. Mittlerweile sei der Pachtvertrag aufgekündigt und das Objekt geräumt. Damit sei aber die Geschäftsgrundlage für die Verabredung eines künftigen Vertrags weggefallen. Dessen ungeachtet behaupte die Beklagte nach wie vor, diese Rechte inne zu haben und habe hinsichtlich des erwirkten Titels ein Exekutionsverfahren anhängig gemacht. Am 3. 10. 2012 habe sie das nicht mehr bestehende Vorkaufs- und Optionsrecht ausüben wollen. Sie habe dabei mehrfach eine Befristung eingeräumt und erklärt mit Ablauf der Frist 12. 11.2012 nicht mehr am Kauf interessiert zu sein. Diese Frist sei ungenützt verstrichen.

Aufgrund der Berührung der Beklagten habe der Kläger ein rechtliches Interesse an der Feststellung des Nichtbestehens eines uneingeschränkten Vorkaufsrechts und einer Kaufoption. Durch diese und die eingeleiteten gerichtlichen Verfahren sei seine Rechtsstellung als uneingeschränkter Eigentümer gefährdet.

Die Beklagte bestreitet und bringt vor, dass der Kläger selbst seine vertraglichen Verpflichtungen nicht eingehalten habe. So habe er sich geweigert, das Vorkaufsrecht mittels Urkundenhinterlegung abzusichern. In einem von ihr eingeleiteten Verfahren sei er daher schuldig erkannt worden, die Grundstückseigentümerin vom Vorkaufsrecht zu informieren. Dieser Verpflichtung sei er trotz mittlerweile eingeleiteten Exekutionsverfahrens nicht nachgekommen. Dem Feststellungsbegehren stehe die rechtskräftige Entscheidung in diesem Verfahren entgegen. Das Optionsrecht sei ausdrücklich auf die Dauer von acht Jahren und nicht nur bis zum Ende des Pachtvertrags vereinbart worden. Die Ausübung könne bis spätestens 10. 1. 2016 erfolgen. Am 15. 2. 2012 sei ein Schreiben an den Kläger ergangen, mit dem das Optionsrecht ausgeübt worden sei.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Feststellungsklage sei ein rechtliches Interesse, das dann zu verneinen sei, wenn bereits objektive Umstände eine Gefährdung des Klägers ausschließen. Dies sei hier der Fall, weil das Objekt, auf das sich das Feststellungsbegehren beziehe, gar nicht mehr existiere. Das auf Beseitigung der Exekution gerichtete Begehren sei einer Feststellung nicht zugänglich.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers nicht Folge und führte aus, dass es am Feststellungsinteresse mangle, sofern eine Leistungsklage möglich sei. Der Kläger selbst habe zusätzlich ein Unterlassungsbegehren erhoben, für ein darüber hinausgehendes Feststellungsinteresse fehle jegliches Vorbringen.

Aus der Formulierung im Pachtvertrag lasse sich eine Verknüpfung des Vorkaufsrechts und der Kaufoption mit dem Pachtvertrag nicht ableiten. Die Beendigung des Pachtverhältnisses habe daher keinen Einfluss auf die eingeräumten sonstigen Rechte. Das Schreiben der Beklagten, mit dem sie vom „Kauf Abstand nehme“, beziehe sich nicht auf eine Ausübung der Option, sondern auf ein im Zuge des Kündigungsverfahrens gelegtes Kaufanbot.

Auch durch den Abriss des Superädifikats werde der Kläger nicht von seinen vertraglichen Verpflichtungen befreit. Aufgrund seines eigenen Pachtvertrags mit der Liegenschaftseigentümerin könne er ein gleichartiges Superädifikat errichten und der Beklagten überlassen. Vorkaufs- und Optionsrecht seien daher weiter aufrecht. Soweit der Kläger im Bezug auf das Exekutionsverfahren einen Wegfall der Geschäftsgrundlage behaupte, liege ein solcher nicht vor, wäre aber im Übrigen rechtsgestaltend geltend zu machen. Die Beendigung eines Exekutionsverfahrens sei mit den dazu zur Verfügung stehenden exekutionsrechtlichen Klagen zu erreichen, nicht mit einem Begehren, den Kläger zu verpflichten, von einer Exekutionsführung abzustehen.

Die ordentliche Revision erachtete das Berufungsgericht auch nach nachträglicher Bewertung des Entscheidungsgegenstands mit 30.000 EUR übersteigend für nicht zulässig.

Gegen dieses Urteil richtet sich die außerordentliche Revision des Klägers mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn einer Klagsstattgebung. In eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Beklagte beteiligte sich trotz Freistellung einer Revisionsbeantwortung nicht am Revisionsverfahren.

## Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Zulassungsausspruch des Berufungsgerichts aus Gründen der Rechtssicherheit zulässig. Sie ist auch teilweise berechtigt.

1. Der Kläger sieht eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens darin, dass die Vorinstanzen nicht ermittelt hätten, „welche subjektiven, dem Parteiwillen anheim gegebenen Kriterien“ für die Vereinbarung des Punktes 22 im Pachtvertrag maßgebend gewesen seien.

Soweit er damit die seiner Ansicht nach unrichtige Auslegung der Urkunde nach ihrem „Wortlaut und dem Wortsinn im Vertrag“ meint, macht er damit keinen Verfahrensmangel geltend. Die Beurteilung einer Urkunde nach ihrem Wortsinn, somit nach ihrem objektiven Erklärungswert, ist eine Frage der rechtlichen Beurteilung (RIS-Justiz RS0017833; RS0017911; RS0017849).

Weiters erhebt er den Vorwurf, die von ihm beantragten Beweise seien nicht aufgenommen und damit die Absicht der Parteien bei Vertragsabschluss von den Vorinstanzen nicht erhoben worden, wodurch Feststellungen dazu unterblieben seien, dass es bei Vertragsabschluss nicht Absicht der Parteien gewesen sei, dass der Pachtvertrag und das Vorkaufsrecht sowie das Optionsrecht unabhängig voneinander Bestand haben sollten. Mit den dazu erstatteten Ausführungen macht der Kläger inhaltlich das Fehlen von Feststellungen und damit einen sekundären Verfahrensmangel geltend, der ebenfalls der Rechtsrüge zuzuordnen ist.

Dem Kläger gelingt es daher nicht, eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens aufzuzeigen.

2. Nach § 228 ZPO erfordert die Klage auf Feststellung eines Rechtsverhältnisses oder Rechts ein rechtliches Interesse des Klägers an der alsbaldigen gerichtlichen Klärung und eine tatsächliche Gefährdung seiner Rechtssphäre. Diese Voraussetzungen sind in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu prüfen (RIS-Justiz RS0039123). 2. Nach Paragraph 228, ZPO erfordert die Klage auf Feststellung eines Rechtsverhältnisses oder Rechts ein rechtliches Interesse des Klägers an der alsbaldigen gerichtlichen Klärung und eine tatsächliche Gefährdung seiner Rechtssphäre. Diese Voraussetzungen sind in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu prüfen (RIS-Justiz RS0039123).

Ein rechtliches Interesse an der Feststellung ist zu verneinen, wenn dem Kläger ein einfacherer Weg zur Erreichung desselben Ziels zur Verfügung steht oder wenn er bereits die Möglichkeit hat, weitergehenden Rechtsschutz zu erhalten („Subsidiarität der Feststellungsklage“), insbesondere also, wenn er seinen Anspruch mit gleichem Rechtsschutzeffekt bereits zur Gänze mit Leistungsklage geltend machen kann (Rechberger/Klicka in Rechberger4 § 228 Rz 11 mwN; RIS-Justiz RS0038849; RS0038817; RS0039021). Eine Feststellungsklage ist daher unzulässig, wenn ein mögliches Leistungsbegehren alles das bietet, was mit dem Feststellungsbegehren angestrebt wird (RIS-Justiz RS0038817). Ein rechtliches Interesse an der Feststellung ist zu verneinen, wenn dem Kläger ein einfacherer Weg zur Erreichung desselben Ziels zur Verfügung steht oder wenn er bereits die Möglichkeit hat, weitergehenden Rechtsschutz zu erhalten („Subsidiarität der Feststellungsklage“), insbesondere also, wenn er seinen Anspruch mit gleichem Rechtsschutzeffekt bereits zur Gänze mit Leistungsklage geltend machen kann (Rechberger/Klicka in Rechberger4 Paragraph 228, Rz 11 mwN; RIS-Justiz RS0038849; RS0038817; RS0039021). Eine Feststellungsklage ist daher unzulässig, wenn ein mögliches Leistungsbegehren alles das bietet, was mit dem Feststellungsbegehren angestrebt wird (RIS-Justiz RS0038817).

Ein Feststellungsinteresse liegt dann vor, wenn eine objektive Ungewissheit über den Bestand oder Umfang eines Anspruchs besteht, die durch die Rechtskraftwirkung des Feststellungsurteils beseitigt wird (RIS-Justiz RS0038964). Es ist dann zu bejahen, wenn durch die Klarstellung der Rechtsverhältnisse künftige Streitigkeiten vermieden werden können, so etwa dann, wenn der Bestand eines Rechts bestritten wird, sodass eine tatsächliche Ungewissheit oder Unsicherheit besteht. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Ungewissheit durch ein Verhalten des Beklagten verursacht wird. Es genügt dabei, dass der Kläger in seiner Bewegungsfreiheit im Rechtsleben oder in der Vornahme wirtschaftlicher Maßnahmen behindert wird (RIS-Justiz RS0038968). Das rechtliche Interesse erfordert neben der Berührung eines solchen Rechts aber auch eine dadurch hervorgerufene Gefährdung der Rechtsstellung des Klägers. Als dritte Voraussetzung muss dazukommen, dass die begehrte Feststellung das zur Beseitigung dieser Gefährdung geeignete Mittel ist (4 Ob 85/13y mwN).

Das rechtliche Interesse für eine negative Feststellungsklage liegt im Regelfall vor, wenn der Beklagte das Bestehen eines Rechts behauptet und dadurch die Rechtsstellung des Klägers gefährdet (RIS-Justiz RS0039096).

3.1. Der Kläger begehrt zu 1.1.a die Feststellung, dass das im Pachtvertrag vereinbarte uneingeschränkte Vorkaufsrecht und die Option auf Ankauf des Pachtgegenstands nicht (mehr) besteht.

Beim Vorkaufsrecht und dem Optionsrecht handelt es sich um grundsätzlich feststellungsfähige Rechtsverhältnisse. Unstrittig geht die Beklagte davon aus, dass ihr diese Rechte nach wie vor zustehen. Damit besteht aber auch das rechtliche Interesse des Klägers an der Feststellung ihres Nichtbestehens. Dabei ist es gleichgültig, ob ein solches Recht im Einzelfall überhaupt bestehen kann, also objektiv gesehen möglich ist, oder ob bei richtiger Beurteilung von Haus aus feststeht, dass es keine gesetzliche Grundlage hat (RIS-Justiz RS0039096; RS0039260). Es kommt auch nicht darauf an, dass das Superädifikat, auf das sich nach Ansicht der Vorinstanzen das Vorkaufsrecht und das Optionsrecht beziehen, nicht mehr existiert. Auch wenn eine primäre Leistungserfüllung allenfalls nicht mehr möglich sein sollte, lassen sich Folgewirkungen wie etwa Schadenersatzansprüche nicht grundsätzlich ausschließen.

3.2. Nach dem Wortlaut des Pachtvertrags wurde das Vorkaufsrecht „für die Dauer des Pachtvertrags von fünf Jahren“ eingeräumt mit einer Verlängerungsmöglichkeit von maximal bis zu drei Jahren.

Schon nach dem Wortlaut dieser Vereinbarung - einen davon abweichenden Parteiwillen hat die Beklagte nicht behauptet - besteht das Vorkaufsrecht nur für die Dauer des Pachtvertrags. Auch nach der Rechtsprechung erlischt ein als Nebenabrede eines Bestandvertrags vereinbartes Vorkaufsrecht mit Beendigung dieses Bestandvertrags, ohne dass es einer besonderen ausdrücklichen Erklärung bedürfte (RIS-Justiz RS0020359), sofern der Vereinbarung nicht deutlich zu entnehmen ist, dass das Vorkaufsrecht unabhängig vom Mietrecht Bestand haben soll (3 Ob 186/13v mwN).

Zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz war das Pachtverhältnis durch rechtskräftige Aufkündigung beendet. Unabhängig davon waren auch die fünf Jahre ab Beginn des Pachtverhältnisses abgelaufen. Dass es zu einer Verlängerung des Vorkaufsrechts gekommen bzw der Vorkaufsfall schon eingetreten wäre, wurde nicht vorgebracht.

Da - wie zuvor ausgeführt wurde - auch ein Feststellungsinteresse des Klägers zu bejahen ist, war der Revision teilweise Folge zu geben und in Abänderung der Urteile der Vorinstanzen festzustellen, dass das im Pachtvertrag vereinbarte Vorkaufsrecht nicht mehr besteht.

Dabei war die Formulierung des Feststellungsbegehrens zur Verdeutlichung seines Inhalts im aus dem Spruch ersichtlichen Sinn zu modifizieren. Das Gericht ist auch noch im Rechtsmittelverfahren verpflichtet, dem Begehren im Rahmen der von den Parteien umschriebenen Grenzen des Streitgegenstands eine deutlichere, dem tatsächlichen Begehren und Vorbringen des Klägers entsprechende Fassung zu geben (RIS-Justiz RS0041254). Für die Zulässigkeit des Feststellungsbegehrens ist nicht dessen Wortlaut, sondern der Sinn des Begehrens maßgeblich (RIS-Justiz RS0038852 [T13]), denn das Klagebegehren ist so zu verstehen, wie es im Zusammenhalt mit der Klageerzählung vom Kläger gemeint ist (Fucik in Fasching/Konecny<sup>2</sup> III § 405 Rz 7). Dabei war die Formulierung des Feststellungsbegehrens zur Verdeutlichung seines Inhalts im aus dem Spruch ersichtlichen Sinn zu modifizieren. Das Gericht ist auch noch im Rechtsmittelverfahren verpflichtet, dem Begehren im Rahmen der von den Parteien umschriebenen Grenzen des Streitgegenstands eine deutlichere, dem tatsächlichen Begehren und Vorbringen des Klägers entsprechende Fassung zu geben (RIS-Justiz RS0041254). Für die Zulässigkeit des Feststellungsbegehrens ist nicht dessen Wortlaut, sondern der Sinn des Begehrens maßgeblich (RIS-Justiz RS0038852 [T13]), denn das Klagebegehren ist so zu verstehen, wie es im Zusammenhalt mit der Klageerzählung vom Kläger gemeint ist (Fucik in Fasching/Konecny<sup>2</sup> römisch drei Paragraph 405, Rz 7).

3.3. Anders als das Vorkaufsrecht wurde das Optionsrecht ausdrücklich auf die Dauer von acht Jahren eingeräumt, ein konkreter Endtermin festgehalten und kein Konnex zur Dauer des Pachtverhältnisses hergestellt.

Nach § 914 ABGB ist bei der Auslegung von Verträgen nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften, sondern auch die Absicht der Parteien zu erforschen. Unter „Absicht der Parteien“ ist die dem Erklärungsempfänger erkennbare und von ihm widerspruchlos zur Kenntnis genommene Absicht des Erklärenden zu verstehen. Der Wortlaut einer Urkunde ist für die Auslegung nur dann allein maßgeblich, solange keine der Vertragsparteien behauptet und im Bestreitungsfall beweist, aufgrund außerhalb der Urkunde liegender Umstände ergebe sich ein davon abweichend übereinstimmender Wille der Parteien. Die Absicht der Parteien ist nur dann allein aus der Urkunde nach dem objektiven Aussagewert des Textes und dem Wortsinn zu ermitteln, wenn nicht bewiesen wurde, dass für einen Vertragspartner aus dem Erklärungsverhalten des anderen eine vom Inhalt der Urkunde abweichende Erklärungsbedeutung zu erschließen war (RIS-Justiz RS0017833). Beruft sich eine Partei zum Beweis für den Inhalt ihrer

mit der Gegenseite abgeschlossenen Vereinbarung außer auf die Vertragsurkunde auch auf Parteienvernehmung, ist davon auszugehen, dass sie auch behauptet, die Urkunde sei nicht die einzige Erkenntnisquelle des Vertragsinhalts (RIS-Justiz RS0017842). Nach Paragraph 914, ABGB ist bei der Auslegung von Verträgen nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften, sondern auch die Absicht der Parteien zu erforschen. Unter „Absicht der Parteien“ ist die dem Erklärungsempfänger erkennbare und von ihm widerspruchlos zur Kenntnis genommene Absicht des Erklärenden zu verstehen. Der Wortlaut einer Urkunde ist für die Auslegung nur dann allein maßgeblich, solange keine der Vertragsparteien behauptet und im Bestreitungsfall beweist, aufgrund außerhalb der Urkunde liegender Umstände ergebe sich ein davon abweichend übereinstimmender Wille der Parteien. Die Absicht der Parteien ist nur dann allein aus der Urkunde nach dem objektiven Aussagewert des Textes und dem Wortsinn zu ermitteln, wenn nicht bewiesen wurde, dass für einen Vertragspartner aus dem Erklärungsverhalten des anderen eine vom Inhalt der Urkunde abweichende Erklärungsbedeutung zu erschließen war (RIS-Justiz RS0017833). Beruft sich eine Partei zum Beweis für den Inhalt ihrer mit der Gegenseite abgeschlossenen Vereinbarung außer auf die Vertragsurkunde auch auf Parteienvernehmung, ist davon auszugehen, dass sie auch behauptet, die Urkunde sei nicht die einzige Erkenntnisquelle des Vertragsinhalts (RIS-Justiz RS0017842).

Der Kläger hat ausdrücklich vorgebracht, dass die Beklagte (gemeint offenbar ihre Vertreter) bei Abschluss des Pachtvertrags zu verstehen gegeben hätte, während der aufrechten Dauer des Bestandvertrags an einem Erwerb des Bestandsobjekts interessiert zu sein. Dazu wurden jedoch weder die beantragten Beweise aufgenommen noch Feststellungen getroffen. Ohne derartige Feststellungen kann aber nicht beurteilt werden, von welcher dem Vertragspartner erkennbaren Bedeutung die Parteien bei Abschluss der Vereinbarung des Optionsrechts, insbesondere im Hinblick auf dessen Dauer, ausgegangen sind.

Da ein Rückgriff auf die Lehre von der Geschäftsgrundlage zu unterbleiben hat, wenn ein Vertrag nach seinem von den Parteien festgelegten immanenten Zweck nicht lückenhaft ist, sondern im Auslegungsweg geklärt werden kann (RIS-Justiz RS0017453), ist auf die Argumente des Klägers zum behaupteten Wegfall der Geschäftsgrundlage derzeit nicht einzugehen.

Hinsichtlich des auf Nichtbestehens des Optionsrechts gerichteten Klagebegehrens waren die Entscheidungen der Vorinstanzen daher aufzuheben und die Rechtssache an das Erstgericht zur Ergänzung des Verfahrens zurückzuverweisen.

In der fortgesetzten Prüfung wird auch zu berücksichtigen sein, dass die Beklagte vorgebracht hat, das Optionsrecht bereits am 15. 2. 2012 ausgeübt zu haben, was nach der Chronologie für das Vorbringen des Klägers, dass im November 2012 ausdrücklich erklärt wurde, an einem Kauf nicht mehr interessiert zu sein, von Relevanz sein könnte. Zu verweisen ist auch darauf, dass nach Ansicht der Vorinstanzen das Optionsrecht sich ausschließlich auf das Superädifikat bezieht, wobei der Vertrag selbst nur auf den Pachtgegenstand verweist, der aber als das auf der Liegenschaft betriebene Unternehmen samt allen Einrichtungsgegenständen und Gerätschaften definiert wird. Auch das wird mit den Parteien zu erörtern sein.

3.4. Nach Punkt 1.2.b des Klagebegehrens soll der Beklagten auch aufgetragen werden, „ab sofort jede in Punkt 1.1.a genannte Anmaßungs- bzw Störungshandlung und jede ähnliche derartige Handlung“ zu unterlassen. Da Punkt 1.1.a der Klage aber nur auf Feststellung des Nichtbestehens des Rechtsverhältnisses gerichtet ist, aber keine auch nur allgemein umschriebenen Handlungen nennt, deren Unterlassung der Beklagten aufgetragen werden könnte, ist das Unterlassungsbegehren in diesem Umfang jedenfalls unberechtigt.

4. Unter 1.1.b des Klagebegehrens begehrt der Kläger die Feststellung, dass die Beklagte nicht berechtigt sei, sein Eigentum am auf der Pachtliegenschaft befindlichen Superädifikat dadurch zu stören, dass sie sich ein uneingeschränktes Vorkaufsrecht und ein Optionsrecht für den Ankauf des Eigentums des Klägers anmaßt. Auch mit diesem Feststellungsbegehren wurde zu 1.2.b ein Unterlassungsbegehren verbunden.

Da der Anspruch des Klägers darauf gerichtet ist, Eingriffe in sein Eigentum zu unterbinden, begehrt er erkennbar Rechtsschutz nach § 523 ABGB. Mit einer solchen Eigentumsfreiheitsklage kann sich der Eigentümer gegen jeden unbefugten Eingriff in sein Eigentum, mag der Eingreifende dazu ein Recht behaupten oder nicht, zur Wehr setzen. Die Klage dient dem Schutz des Eigentümers vor der Anmaßung oder unberechtigten Erweiterung einer Servitut, wie auch zur Abwehr jeder sonstigen Störung des Eigentümers durch unberechtigte Eingriffe (6 Ob 209/00d mwN). Da der Anspruch des Klägers darauf gerichtet ist, Eingriffe in sein Eigentum zu unterbinden, begehrt er erkennbar

Rechtsschutz nach Paragraph 523, ABGB. Mit einer solchen Eigentumsfreiheitsklage kann sich der Eigentümer gegen jeden unbefugten Eingriff in sein Eigentum, mag der Eingreifende dazu ein Recht behaupten oder nicht, zur Wehr setzen. Die Klage dient dem Schutz des Eigentümers vor der Anmaßung oder unberechtigten Erweiterung einer Servitut, wie auch zur Abwehr jeder sonstigen Störung des Eigentümers durch unberechtigte Eingriffe (6 Ob 209/00d mwN).

Voraussetzung einer Klage nach § 523 ABGB sind stets Handlungen, mit denen ungerechtfertigte Eingriffe in das Eigentum oder andere geschützte Rechtspositionen verbunden sind (Spath in Schwimann/Kodek ABGB4 § 523 Rz 14). Unter Anmaßung iSd § 523 ABGB ist die gegenüber einem Dritten aufgestellte Behauptung eines die Freiheit des Eigentums einschränkenden Rechts zu verstehen (RIS-Justiz RS0112359). Diese stellt aber dann keine Anmaßung dar (RIS-Justiz RS0106909), wenn keine faktische Störungshandlung zu erwarten ist (vgl. 6 Ob 209/00d). Sie kann aber eine negative Feststellungsklage nach allgemeinem Prozessrecht begründen oder unter Umständen eine vorbeugende Unterlassungsklage rechtfertigen (Spath aaO Rz 14). Voraussetzung einer Klage nach Paragraph 523, ABGB sind stets Handlungen, mit denen ungerechtfertigte Eingriffe in das Eigentum oder andere geschützte Rechtspositionen verbunden sind (Spath in Schwimann/Kodek ABGB4 Paragraph 523, Rz 14). Unter Anmaßung iSd Paragraph 523, ABGB ist die gegenüber einem Dritten aufgestellte Behauptung eines die Freiheit des Eigentums einschränkenden Rechts zu verstehen (RIS-Justiz RS0112359). Diese stellt aber dann keine Anmaßung dar (RIS-Justiz RS0106909), wenn keine faktische Störungshandlung zu erwarten ist vergleiche 6 Ob 209/00d). Sie kann aber eine negative Feststellungsklage nach allgemeinem Prozessrecht begründen oder unter Umständen eine vorbeugende Unterlassungsklage rechtfertigen (Spath aaO Rz 14).

Bei der aufgrund Anmaßung einer Servitut erhobenen Eigentumsfreiheitsklage kann gegen den Eigentümer des herrschenden Gutes auch die Feststellung des Nichtbestands der Dienstbarkeit allein Gegenstand des Klagebegehrens sein, ohne dass die sonst erforderlichen Voraussetzungen einer Feststellungsklage (§ 228 ZPO) gegeben sein müssen (RIS-Justiz RS0012155). Eine solche Feststellungsklage bedarf nicht der Behauptung eines Feststellungsinteresses, weil sich dieses aus § 523 ABGB ergibt. Daraus folgt, dass zwar eine Feststellungsklage des Eigentumsfreiheitsklägers gegen den Grundeigentümer auch dann zulässig ist, wenn gegen diesen schon Leistungsansprüche auf Unterlassung möglich sind. Gegen den störenden Nichteigentümer ist jedoch eine negative Feststellungsklage nur unter den Voraussetzungen des § 228 ZPO möglich, also bei Vorliegen eines rechtlichen Interesses. Bei der aufgrund Anmaßung einer Servitut erhobenen Eigentumsfreiheitsklage kann gegen den Eigentümer des herrschenden Gutes auch die Feststellung des Nichtbestands der Dienstbarkeit allein Gegenstand des Klagebegehrens sein, ohne dass die sonst erforderlichen Voraussetzungen einer Feststellungsklage (Paragraph 228, ZPO) gegeben sein müssen (RIS-Justiz RS0012155). Eine solche Feststellungsklage bedarf nicht der Behauptung eines Feststellungsinteresses, weil sich dieses aus Paragraph 523, ABGB ergibt. Daraus folgt, dass zwar eine Feststellungsklage des Eigentumsfreiheitsklägers gegen den Grundeigentümer auch dann zulässig ist, wenn gegen diesen schon Leistungsansprüche auf Unterlassung möglich sind. Gegen den störenden Nichteigentümer ist jedoch eine negative Feststellungsklage nur unter den Voraussetzungen des Paragraph 228, ZPO möglich, also bei Vorliegen eines rechtlichen Interesses.

Im vorliegenden Fall begehrt der Kläger unter 1.1.b die Feststellung, dass die Beklagte nicht berechtigt sei, sich ein bestimmtes Recht anzumaßen, was nicht mit der Feststellung des Nichtbestehens des angemäßen Rechtes gleichzusetzen ist. Ein rechtliches Interesse an einer solchen Feststellung unabhängig von oder zusätzlich zu einer Feststellung des Nichtbestehens des zugrundeliegenden Rechtes (vgl. 1.1.a des Klagebegehrens) wurde vom Kläger nicht behauptet und ist auch nicht erkennbar. Tatsächlich zielt das Begehren darauf ab, eine solche Anmaßung in der Zukunft zu verhindern. Richtig haben aber die Vorinstanzen darauf verwiesen, dass ein Feststellungsinteresse zu verneinen ist, wenn bereits eine Unterlassungsklage erhoben werden kann. Die Möglichkeit einer Leistungsklage verdrängt - wie ausgeführt - bei gleichem Rechtsschutzeffekt die Feststellungsklage (RIS-Justiz RS0038849). Warum im konkreten Fall ein über das sogar gleichzeitig erhobene Unterlassungsbegehren hinausgehendes rechtliches Interesse an einer Feststellung vorliegen soll, führt der Kläger nicht aus, weshalb die Vorinstanzen das Feststellungsbegehren zu Recht abgewiesen haben. Im vorliegenden Fall begehrt der Kläger unter 1.1.b die Feststellung, dass die Beklagte nicht berechtigt sei, sich ein bestimmtes Recht anzumaßen, was nicht mit der Feststellung des Nichtbestehens des angemäßen Rechtes gleichzusetzen ist. Ein rechtliches Interesse an einer solchen Feststellung unabhängig von oder zusätzlich zu einer Feststellung des Nichtbestehens des zugrundeliegenden Rechtes vergleiche 1.1.a des Klagebegehrens) wurde vom Kläger nicht behauptet und ist auch nicht erkennbar. Tatsächlich zielt das Begehren

darauf ab, eine solche Anmaßung in der Zukunft zu verhindern. Richtig haben aber die Vorinstanzen darauf verwiesen, dass ein Feststellungsinteresse zu verneinen ist, wenn bereits eine Unterlassungsklage erhoben werden kann. Die Möglichkeit einer Leistungsklage verdrängt - wie ausgeführt - bei gleichem Rechtsschutzeffekt die Feststellungsklage (RIS-Justiz RS0038849). Warum im konkreten Fall ein über das sogar gleichzeitig erhobene Unterlassungsbegehren hinausgehendes rechtliches Interesse an einer Feststellung vorliegen soll, führt der Kläger nicht aus, weshalb die Vorinstanzen das Feststellungsbegehren zu Recht abgewiesen haben.

Hinsichtlich des Unterlassungsbegehrens fehlt aber die Gefahr eines faktischen Eingriffs und damit ein materieller Anspruch des Klägers. Abgesehen davon, dass bei Berührung eines bloß obligatorischen Rechts nicht ohne weiteres ein unmittelbarer Eingriff droht, ist die Sache, in deren Eigentum der Kläger geschützt werden will, untergegangen. Es besteht daher kein schützenswertes Interesse an der Untersagung eines Eingriffs in das Eigentum an dieser Sache.

5. Dieselben Überlegungen gelten für das zu Punkt 1.1.c erhobene Feststellungsbegehren. Auch hier begehrt der Kläger die Feststellung des Nichtbestehens des Rechts zur Störung seines Eigentums am (nicht mehr existierenden) Superädifikat verbunden mit einem solche Störungen untersagenden Unterlassungsbegehren. Auch diese Ansprüche wurden daher zu Recht verneint.

6. Gegen die Rechtsansicht der Vorinstanzen, dass die Einstellung einer Exekution nur im Exekutionsverfahren und mit den von der EO eingeräumten Anträgen und Klagen erreicht werden kann und ein auf dem streitigen Rechtsweg zu verfolgender Anspruch auf Zustimmung des betreibenden Gläubigers zu einer Einstellung der Exekution der österreichischen Rechtsordnung fremd ist, wendet sich die Revision nicht. Darauf ist daher nicht weiter einzugehen.

7. Der Revision war daher zusammenfassend teilweise Folge zu geben, das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts festzustellen und die Vorentscheidungen, soweit sie auf die Feststellung des Nichtbestehens als Optionsrecht gerichtet sind, aufzuheben. Im Übrigen war das Berufungsurteil zu bestätigen.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

#### **Textnummer**

E110823

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2015:0080OB00062.14X.0324.000

#### **Im RIS seit**

28.05.2015

#### **Zuletzt aktualisiert am**

06.04.2021

**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)