

TE OGH 1977/9/14 1Ob629/77

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.09.1977

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schneider als Vorsitzenden and durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Petretto, Dr. Schragel, Dr. Petrasch und Dr. Schubert als Richter, in der Rechtssache der klagenden Partei W* G*, Angestellter in *, vertreten durch Dr. Walter Hofbauer und Dr. Helmut Rantner, Rechtsanwälte in Innsbruck, wider die beklagte Partei I* F*, Hausfrau in *, vertreten durch Dr. Werner Beck, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Feststellung (Streitwert S 400.000,--), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 25. Jänner 1977, GZ 1 R 9/77-13, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 8. November 1976, GZ 10 Cg 456/76-8, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 8.048,16 bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung (hievon S 596,16 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist zu 60/130 Miteigentümer der Liegenschaft EZ * KG *. Mit diesen Liegenschaftsanteilen ist untrennbar das Wohnungseigentum am ersten Stock des Hauses *, verbunden. Die Beklagte war zu 44/130-Anteilen Miteigentümerin dieser Liegenschaft. Im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 10. 9. 1964 sicherten sich die Vertragsteile hinsichtlich dieser Anteile gegenseitig das Vorkaufsrecht zu. Mit Schreiben vom 9. 7. 1976 bot die Beklagte dem Kläger ihre Miteigentumsanteile zum Kauf an.

Mit der vorliegenden Klage begehrt der Kläger gegenüber der Beklagten die Feststellung, daß

- 1.) das Anbotschreiben vom 9. 7. 1976 ihres Vertreters Rechtsanwalt Dr. Werner Beck an den Kläger kein gehöriges Anbot zur Ausübung des Vorkaufsrechtes an den 44/130-Miteigentumsanteilen der Beklagten samt dem damit untrennbar verbundenen Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ * KG W* darstelle;
- 2.) die Frist zur Einlösung des Vorkaufsrechtes an diesen Liegenschaftsanteilen für den Kläger erst nach Bekanntgabe des vollständigen Vertragstextes samt allen Nebenabreden mit einem kauflustigen Dritten zu laufen beginne;
- 3.) das Vorkaufsrecht des Klägers hinsichtlich der 44/130-Miteigentumsanteile der Beklagten samt dem damit untrennbar verbundenen Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ * KG W* nicht erloschen sei.

Der Kläger stützt sein Feststellungsbegehren darauf, daß die Beklagte im Anbotschreiben den Namen des Kauflustigen nicht angeführt und zur Ausübung des Vorkaufsrechtes unklare Bedingungen angeführt habe. Dem Käufer seien mündlich ergänzende Aufklärungen über den Umfang der von ihm übernommenen Pflichten gemacht worden.

Letztlich habe die Beklagte zum Ausdruck gebracht, daß er, Kläger, die eingeräumte Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht eingehalten habe, weshalb sie sein Vorkaufsrecht als erloschen betrachtete und den beabsichtigten Kaufvertrag abschließen werde. Da das Vorkaufsrecht nicht im Grundbuch eingetragen sei und somit die Gefahr bestehe, daß er sein Recht nicht mehr ausüben könne, sei er zur Feststellungsklage gezwungen.

Die Beklagte beantragte Klagsabweisung.

Sie habe, dem Vertrag gemäß, dem Kläger die mit einem fremden Interessenten verbindlich vereinbarten Bedingungen schriftlich bekanntgegeben. Nach dem Vertrag bestehe für den Kläger kein Anspruch auf Bekanntgabe des Namens des Käufers. Der Kläger habe sein Vorkaufsrecht innerhalb der ihm vertraglich zustehenden Frist nicht ausgeübt; ihr Liegenschaftsanteil sei von Ing. K* M* erworben worden. Das Klagebegehren entspreche überdies nicht der Bestimmung des § 228 ZPO, weil eine Leistungsklage möglich sei. Sie habe, dem Vertrag gemäß, dem Kläger die mit einem fremden Interessenten verbindlich vereinbarten Bedingungen schriftlich bekanntgegeben. Nach dem Vertrag bestehe für den Kläger kein Anspruch auf Bekanntgabe des Namens des Käufers. Der Kläger habe sein Vorkaufsrecht innerhalb der ihm vertraglich zustehenden Frist nicht ausgeübt; ihr Liegenschaftsanteil sei von Ing. K* M* erworben worden. Das Klagebegehren entspreche überdies nicht der Bestimmung des Paragraph 228, ZPO, weil eine Leistungsklage möglich sei.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt und legte seiner Entscheidung folgenden Sachverhalt zugrunde:

Bis zum Abschluß des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 10. 9. 1964 war der Kläger zu 3/10 Miteigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, bestehend aus den Grundstücken * (Wohnhaus *) und * (Wiese). Die Beklagte war bis dahin Miteigentümerin dieser Liegenschaft zu 5/10-Anteilen und W* S* zu 2/10. Zwischen den drei Miteigentümern wurde am 10. 9. 1964 der obzitierte Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen, wonach die Beklagte dem Kläger 21/130-Anteile verkaufte und ihm die Wohnung im ersten Stock, auf die ein Anteil von 60/130 entfiel, ins Wohnungseigentum übertrug, so daß dem Kläger das Wohnungseigentum an der Wohnung im ersten Stock übertragen wurde, während die restlichen Liegenschaftsanteile im ideellen Miteigentum der Beklagten und des W* S* verblieben. Der der Beklagten verbleibende Rest betrug 44/130, jener des W* S* 26/130 Anteile. In diesem Vertrag sicherten sich die Miteigentümer gegenseitig ein nicht zu verbücherndes Vorkaufsrecht zu, wobei unter Punkt II/6 des Vertrages folgendes vereinbart wurde: „Dieses (Vorkaufsrecht) ist in der Weise auszuüben, daß der Verkaufswillige die mit einem fremden Interessenten verbindlich vereinbarten Bedingungen den beiden Miteigentümern schriftlich mit der Aufforderung zur Ausübung des Vorkaufsrechtes vorzulegen hat. Zu dieser Aufforderung haben sich die Miteigentümer binnen längstens 14 Tagen schriftlich zu äußern. Tun sie dies nicht oder ist ihre Äußerung ablehnend, so erlischt das Vorkaufsrecht unter der Bedingung, daß der Verkauf an den fremden Interessenten zu den angebotenen Bedingungen tatsächlich zustande kommt. Übt jedoch ein Vorkaufsberechtigter sein Vorkaufsrecht aus, so ist er an Stelle des fremden Interessenten in den beabsichtigten Kaufvertrag eingetreten.“

Mit Kaufvertrag vom 3. 6. 1976 erwarb die Beklagte von Ing. W* S* dessen 26/130 Anteile an der gegenständlichen Liegenschaft um den Betrag von 95.000,-- S.

Da die Beklagte von Ing. K* M*, Bautechniker in *, ein verbindliches Angebot hinsichtlich des Kaufes ihrer nunmehr 70/130-Miteigentumsanteile an der gegenständlichen Liegenschaft hatte, richtete sie am 9. 7. 1976 durch den Beklagtenvertreter folgendes Schreiben an den Kläger: „Meine Mandantin hat mit Kaufvertrag vom 3. 6. 1976 von Herrn Ing. W* S* dessen 1/5 Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ * KG * käuflich erworben. Meine Mandantin ist daher ideelle Miteigentümerin zu 70/130-Miteigentumsanteilen an der obgenannten Liegenschaft. Dieser Vertrag ist grundbücherlich noch nicht durchgeführt. Bekanntlich steht Ihnen auf Grund des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 10. 9. 1964 als Miteigentümer ein außerbücherliches Vorkaufsrecht zu. Im Hinblick auf Ihr Vorkaufsrecht wird Ihnen nunmehr der obgenannte Liegenschaftsanteil meiner Mandantin zu den nachstehenden, mit einer dritten Person fix vereinbarten Vertragsbedingungen zur Einlösung angeboten:

1.) Kaufpreis 135.000,-- S.

2.) Zahlung einer wertgesicherten Leibrente von monatlich 3.000,-- S beginnend mit 15. 7. 1976, zahlbar monatlich im vorhinein, Basismonat des Index Juli 1976, Index: Verbraucherpreisindex 1966. Dieser Leibrentenbetrag wird für eine Zeit von 7 Jahren im voraus geleistet, sohin ein Betrag von 252.000,-- S.

- 3.) Der Käufer verpflichtet sich, der Verkäuferin, die durch mehrere Operationen kränklich ist, durch persönliche Dienstleistung die entsprechende Pflege zukommen zu lassen.
- 4.) Die vorgenannten Barleistungen sind bei Unterschriftsleistung der Verkäuferin sofort bar und abzugsfrei zur Zahlung fällig.
- 5.) Die Übergabe und Übernahme der gegenständlichen Miteigentumsanteile erfolgt am Tag der Vertragsunterfertigung in den bestehenden Rechten, in Grenzen und Marken.
- 6.) Die Vertragsteile verzichten auf das Rechtsmittel, diesen Vertrag wegen allfälliger Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes oder wegen Irrtums anzufechten, oder aus diesem Titel Einwendungen zu erheben.
- 7.) Mit der Errichtung dieses Vertrages, sowie der Einholung sämtlicher Genehmigungen und der grundbücherlichen Durchführung wird von den Vertragsteilen Herr Dr. Werner Beck, Rechtsanwalt in Innsbruck, Maria-Theresien-Straße Nr. 7, beauftragt und bevollmächtigt.
- 8.) Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages sowie der grundbücherlichen Durchführung, die Grunderwerbssteuer und Gebühren aller Art hat der Käufer zu bezahlen.
- 9.) Die Vertragsteile erklären, Deviseninländer und österreichische Staatsbürger zu sein und bedarf sohin das Rechtsgeschäft nicht der entsprechenden Genehmigung nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz.
- 10.) Erteilt wird sohin die ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Kaufvertrages auch über Ansuchen nur eines der Vertragsteile an den vorgenannten Miteigentumsanteilen von 70/130 das Eigentumsrecht einverleibt wird.

Ihrer allfälligen Stellungnahme entsprechend, verbleibe ich mit“

Eine Nennung des Namens des kauflustigen Dritten erfolgte nicht.

Am 15. 7. 1976 erwiderte der Vertreter des Klägers wie folgt:

„Die in diesem Schreiben enthaltenen Vertragsbedingungen sind leider nur sehr ungenau, daß sie für meinen Klienten noch keine Entscheidungsgrundlage bilden können und daß sie auch nicht ein entsprechendes Angebot zur Ausübung des Vorkaufsrechtes darstellen können. Mein Mandant ist sich insbesondere nicht darüber im klaren, wann die Wohnung der Frau F* durch diese geräumt wird, davon ist in den Bedingungen überhaupt nichts enthalten. Diese Bedingung ist eine sehr wesentliche.

Mein Klient ist sich darüber nicht im klaren, welche Art von Pflege im Detail zu leisten wäre. Mein Klient hat ferner auch Anspruch darauf, daß der Käufer genannt wird, der angeblich zu diesen Bedingungen kaufen will.

Damit mein Klient eine klare Entscheidungsgrundlage hat, hat er Anspruch darauf, daß ihm ein entsprechender Vertrag mit den genauen Einzelheiten vorgelegt wird.

Erst nach Zustellung dieses Vertrages beginnt für meinen Klienten die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes zu laufen. Ich ersuche Dich daher, mir einen solchen Vertrag zu übermitteln, damit sich mein Klient entscheiden kann. Selbstverständlich gehen die Kosten, die bis zur Bekanntgabe dieser genauen Bedingungen auflaufen, zu Lasten Deiner Mandantin, da ja sie verpflichtet ist, diese genauen Bedingungen zu nennen.“

Mit Schreiben vom 2. 8. 1976 entgegnete Dr. Beck: „Die im Schreiben vom 9. 7. 1976 bekanntgegebenen Bedingungen sind vollinhaltlich Gegenstand des Kaufvertrages, den meine Mandantin mit dem Käufer fix vereinbart hat. Vorstellungen oder Änderungen, die Dein Mandant als Vorkaufsberechtigter gerne hat oder hätte, sind für meine Mandantin unerheblich und können keine Berücksichtigung finden. Im Schreiben vom 9. 7. 1976 ist der Kaufvertrag, den meine Mandantin abgeschlossen hat, hinsichtlich. Gegenstand, Preis, Zahlungsmodalitäten, Bedingungen, Nebenrechte und Pflichten genauestens präzisiert, eine Angabe des Namens des Käufers ist nicht erforderlich. Ich halte daher fest, daß die Deinem Mandanten zustehende Frist mit der Entgegennahme des Schreibens am 12. 7. 1976 zu laufen begonnen hat und nunmehr bereits abgelaufen ist, ohne daß eine entsprechende Einlösungserklärung Deines Mandanten vorgelegen ist. Das Vorkaufsrecht Deines Mandanten ist daher erloschen und wird meine Mandantin den Kaufvertrag abschließen. Zu Deinem Schreiben vom 15. 7. 1976 wäre noch folgendes zu sagen:

Eine Räumung der Wohnung kommt durch meine Mandantin nicht in Frage. Es ist dies nicht Gegenstand des Vertrages und wird das Wohnungsrecht meiner Mandantin vom Kaufvertrag nicht berührt. Weiters bleibt aufrecht die wie bisher ausgeübte Gartenbenützung meiner Mandantin. Die entsprechende Pflege ist meiner Mandantin durch persönliche

Dienstleistung, so wie im Schreiben vom 9. 7. 1976 ausgeführt, zukommen zu lassen.“

Eine Namensnennung des kauflustigen Dritten erfolgte seitens der Beklagten nie.

Am 12. 7. 1976 wurde von der Beklagten und am 4. 8. 1976 von Ing. K* M* ein Kaufvertrag folgenden Inhaltes unterfertigt:

„I. Frau I* F* geb. H* ist auf Grund der Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 23. 5. 1926, der Kaufverträge vom 19. 8. 1960, 2. 5. 1962 und 10. 9. 1964 Miteigentümerin der Liegenschaft EZ * KG *, bestehend aus der Parzelle * (Wohnhaus, *) und der Parzelle * (Wiese) und zwar zu 44/130-Miteigentumsanteilen. Mit Kaufvertrag vom 3. 6. 1975 bzw. 10. 6. 1976 hat Frau I* F* von Herrn Ing. W* S*, der gleichfalls Miteigentümer der genannten Liegenschaft in EZ * KG * und zwar zu 1/5-Anteilen war, diese käuflich erworben. Frau I* F* geb. H* ist somit Miteigentümerin von 70/130-Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft in EZ * KG *.

Im Eigentumsblatt dieser Liegenschaft ist das mit den genannten ideellen Miteigentumsanteilen untrennbar verbundene Wohnungseigentum des W* G* für dessen 60/130-Anteile ersichtlich gemacht.

II. Frau I* F* geb. H*, im folgenden kurz Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt die ihr gehörigen 70/130-ideellen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft in EZ * KG * an Herrn Ing. K* M*, im folgenden kurz Käufer genannt und dieser kauft und übernimmt die vorgenannten ideellen Miteigentumsanteile in sein unwiderrufliches Eigentum zu den nachstehenden Bedingungen:römisch zwei. Frau I* F* geb. H*, im folgenden kurz Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt die ihr gehörigen 70/130-ideellen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft in EZ * KG * an Herrn Ing. K* M*, im folgenden kurz Käufer genannt und dieser kauft und übernimmt die vorgenannten ideellen Miteigentumsanteile in sein unwiderrufliches Eigentum zu den nachstehenden Bedingungen:

III. a) Der Kaufpreis für die gegenständlichen Liegenschaftsanteile beträgt S 135.000,--römisch drei. a) Der Kaufpreis für die gegenständlichen Liegenschaftsanteile beträgt S 135.000,--.

b) Der Käufer verpflichtet sich, an die Verkäuferin eine monatliche Leibrente von S 3.000,-- monatlich wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 1966, Basismonat Juli 1976, beginnend mit 15. 7. 1976 je im vorhinein zu bezahlen. Die Vertragsteile vereinbaren, daß diese Leibrente für einen Zeitraum von 7 Jahren, sohin ein Betrag von S 252.000,-- voraus zu bezahlen ist.

c) Der Käufer verpflichtet sich, der Verkäuferin, die durch mehrere Operationen kränklich ist, ihr durch persönliche Dienstleistung die entsprechende Pflege zukommen zu lassen.

Die Vertragsteile vereinbaren, daß die obgenannten Barbeträge bei Unterfertigung dieser Urkunde durch die Verkäuferin vom Käufer an diese bar und abzugsfrei zu bezahlen und damit fällig sind.

IV. Die Übergabe der vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile erfolgt am Tag der Vertragsunterfertigung in den bestehenden Rechten, Grenzen und Marken, so wie die Verkäuferin diese Anteile selbst besessen und benützt hat bzw. hiezu berechtigt war. Die Verkäuferin haftet nicht für eine bestimmte Beschaffenheit oder eine bestimmte Eignung der ideellen Miteigentumsanteile, jedoch dafür, daß diese Anteile lasten- bzw. hypothekenfrei übergeben werden.römisch vier. Die Übergabe der vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile erfolgt am Tag der Vertragsunterfertigung in den bestehenden Rechten, Grenzen und Marken, so wie die Verkäuferin diese Anteile selbst besessen und benützt hat bzw. hiezu berechtigt war. Die Verkäuferin haftet nicht für eine bestimmte Beschaffenheit oder eine bestimmte Eignung der ideellen Miteigentumsanteile, jedoch dafür, daß diese Anteile lasten- bzw. hypothekenfrei übergeben werden.

V. Die Vertragsteile verzichten auf das Rechtsmittel, diesen Vertrag wegen einer allfälligen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes oder wegen Irrtums, Zwang oder welchem Titel immer anzufechten oder aus diesen Titeln Einwendungen zu erheben.römisch fünf. Die Vertragsteile verzichten auf das Rechtsmittel, diesen Vertrag wegen einer allfälligen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes oder wegen Irrtums, Zwang oder welchem Titel immer anzufechten oder aus diesen Titeln Einwendungen zu erheben.

VI. Mit der Errichtung dieses Vertrages sowie dessen grundbücherlicher Durchführung wird von den Vertragsteilen Herr Werner Beck, Rechtsanwalt in Innsbruck, Maria-Theresien-Straße Nr. 7, beauftragt und bevollmächtigt.römisch sechs. Mit der Errichtung dieses Vertrages sowie dessen grundbücherlicher Durchführung wird von den Vertragsteilen Herr Werner Beck, Rechtsanwalt in Innsbruck, Maria-Theresien-Straße Nr. 7, beauftragt und bevollmächtigt.

VII. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages sowie der grundbücherlichen Durchführung, die Grunderwerbssteuer und Gebühren aller Art hat der Käufer zu bezahlen.römisch sieben. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages sowie der grundbücherlichen Durchführung, die Grunderwerbssteuer und Gebühren aller Art hat der Käufer zu bezahlen.

VIII. Die Vertragsteile erklären an Eides Statt, daß sie die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen und Deviseninländer sind und dieses Rechtsgeschäft sohin nicht der Genehmigung nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz unterliegt.römisch acht. Die Vertragsteile erklären an Eides Statt, daß sie die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen und Deviseninländer sind und dieses Rechtsgeschäft sohin nicht der Genehmigung nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz unterliegt.

IX. Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Kaufvertrages, auch über Ansuchen nur eines der Vertragsteile auf den 70/130-Miteigentumsanteilen der I* F* geborene H* an der EZ * KG W* das Eigentumsrecht für Ing. K* M* einverleibt wird.“römisch neun. Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Kaufvertrages, auch über Ansuchen nur eines der Vertragsteile auf den 70/130-Miteigentumsanteilen der I* F* geborene H* an der EZ * KG W* das Eigentumsrecht für Ing. K* M* einverleibt wird.“

Seit 23. 9. 1976 ist Ing. K* M* grundbücherlicher Eigentümer der 70/130-Anteile an der Liegenschaft EZ * KG *.

Rechtlich führt das Erstgericht aus, der Vorkaufsverpflichtete habe dem Vorkaufsberechtigten Kenntnis aller Tatsachen zu verschaffen, welche dieser kennen müsse, damit er sich über die Ausübung des Vorkaufsrechtes schlüssig werden kann. Die Aufforderung zur Einlösung habe daher alle Einzelheiten des vom Dritten gestellten Kaufanbotes zu enthalten, also den vollständigen Inhalt des Vertrages samt allen allfälligen Nebenabreden und grundsätzlich auch den Namen des kauflustigen Dritten. Der Verpflichtete sei gehalten, der Anbietung auf solche Art nachzukommen, daß sie glaubhaft wirke. Dazu gehöre aber auch die Angabe des Namens, denn nur dann habe der Vorkaufsberechtigte die Möglichkeit, sich von der Richtigkeit des ihm bekanntgegebenen Vertragsinhaltes zu überzeugen und eine ihm allenfalls unliebsame Person aus der Gemeinschaft auszuschließen. Normalerweise erfolge der Nachweis der Ernstlichkeit durch die Vorlage des Originalkaufvertrages oder des bindenden Angebotes eines Dritten im Original. Im vorliegenden Fall liege schon mangels Bekanntgabe des kaufwilligen Dritten ein gehöriges Anbot der Beklagten nicht vor, die Frist des § 1075 ABGB, hier wie vereinbart 14 Tage, habe daher nicht zu laufen begonnen. Damit sei aber die Berechtigung des Feststellungsbegehrens gegeben, ohne daß auf die Frage, ob ein gehöriges Anbot auch aus anderen Gründen nicht vorliege, näher einzugehen sei.Rechtlich führt das Erstgericht aus, der Vorkaufsverpflichtete habe dem Vorkaufsberechtigten Kenntnis aller Tatsachen zu verschaffen, welche dieser kennen müsse, damit er sich über die Ausübung des Vorkaufsrechtes schlüssig werden kann. Die Aufforderung zur Einlösung habe daher alle Einzelheiten des vom Dritten gestellten Kaufanbotes zu enthalten, also den vollständigen Inhalt des Vertrages samt allen allfälligen Nebenabreden und grundsätzlich auch den Namen des kauflustigen Dritten. Der Verpflichtete sei gehalten, der Anbietung auf solche Art nachzukommen, daß sie glaubhaft wirke. Dazu gehöre aber auch die Angabe des Namens, denn nur dann habe der Vorkaufsberechtigte die Möglichkeit, sich von der Richtigkeit des ihm bekanntgegebenen Vertragsinhaltes zu überzeugen und eine ihm allenfalls unliebsame Person aus der Gemeinschaft auszuschließen. Normalerweise erfolge der Nachweis der Ernstlichkeit durch die Vorlage des Originalkaufvertrages oder des bindenden Angebotes eines Dritten im Original. Im vorliegenden Fall liege schon mangels Bekanntgabe des kaufwilligen Dritten ein gehöriges Anbot der Beklagten nicht vor, die Frist des Paragraph 1075, ABGB, hier wie vereinbart 14 Tage, habe daher nicht zu laufen begonnen. Damit sei aber die Berechtigung des Feststellungsbegehrens gegeben, ohne daß auf die Frage, ob ein gehöriges Anbot auch aus anderen Gründen nicht vorliege, näher einzugehen sei.

Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung der Beklagten Folge und änderte es dahin ab, daß es das Klagebegehren abwies. Es sprach aus, daß der Wert des von der Abänderung betroffenen Streitgegenstandes S 2.000,- übersteigt.

Das Berufungsgericht verneinte die geltend gemachte Mangelhaftigkeit des Verfahrens und erachtete den Berufungsgrund der unrichtigen Beweismittelwürdigung als nicht gegeben. In rechtlicher Hinsicht führte es aus, es sei zunächst zu prüfen, ob der Kläger seinen Anspruch mit Leistungsklage hätte verfolgen können. Im Zeitpunkt der Klagseinbringung habe die Beklagte wohl die Absicht gehabt, ihren Eigentumsanteil zu veräußern, nachdem sie den Standpunkt vertreten hatte, das Vorkaufsrecht des Klägers sei erloschen. Der Kläger, der die Ansicht vertrat, daß die Beklagte ihrer Anbietungsverpflichtung im Sinne des § 1075 ABGB nicht in gehöriger Form nachgekommen sei, habe daher seinen Anspruch gegen sie nur in Form einer Feststellungsklage geltend machen können, weil er auf einem

anderen Weg als der Feststellungsklage rechtlich außer Stande war, dem ihm zustehenden Anspruch zum Durchbruch zu verhelfen. Während des Prozesses habe aber die Beklagte, wie dem Kläger schon durch die Klagebeantwortung bekannt wurde, ihren Liegenschaftsanteil an Ing. K* M* verkauft. Dadurch sei nun die Feststellungsklage für den Kläger völlig wertlos geworden, weil sie keinerlei Zweck mehr erfüllen konnte, die Klage habe insbesondere auch nicht der Vermeidung eines allfälligen Leistungsstreites, der sich nur auf Schadenersatz beziehen könnte, dienen können. Demzufolge müsse das Feststellungsbegehren abgewiesen werden, ohne daß die Frage zu prüfen sei, ob die Beklagte ein ordnungsgemäßes Einlösungsangebot gestellt habe oder nicht. Das Berufungsgericht verneinte die geltend gemachte Mangelhaftigkeit des Verfahrens und erachtete den Berufungsgrund der unrichtigen Beweiswürdigung als nicht gegeben. In rechtlicher Hinsicht führte es aus, es sei zunächst zu prüfen, ob der Kläger seinen Anspruch mit Leistungsklage hätte verfolgen können. Im Zeitpunkt der Klagseinbringung habe die Beklagte wohl die Absicht gehabt, ihren Eigentumsanteil zu veräußern, nachdem sie den Standpunkt vertreten hatte, das Vorkaufsrecht des Klägers sei erloschen. Der Kläger, der die Ansicht vertrat, daß die Beklagte ihrer Anbietungsverpflichtung im Sinne des Paragraph 1075, ABGB nicht in gehöriger Form nachgekommen sei, habe daher seinen Anspruch gegen sie nur in Form einer Feststellungsklage geltend machen können, weil er auf einem anderen Weg als der Feststellungsklage rechtlich außer Stande war, dem ihm zustehenden Anspruch zum Durchbruch zu verhelfen. Während des Prozesses habe aber die Beklagte, wie dem Kläger schon durch die Klagebeantwortung bekannt wurde, ihren Liegenschaftsanteil an Ing. K* M* verkauft. Dadurch sei nun die Feststellungsklage für den Kläger völlig wertlos geworden, weil sie keinerlei Zweck mehr erfüllen konnte, die Klage habe insbesondere auch nicht der Vermeidung eines allfälligen Leistungsstreites, der sich nur auf Schadenersatz beziehen könnte, dienen können. Demzufolge müsse das Feststellungsbegehren abgewiesen werden, ohne daß die Frage zu prüfen sei, ob die Beklagte ein ordnungsgemäßes Einlösungsangebot gestellt habe oder nicht.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision des Klägers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß dem Klagebegehren stattgegeben werde.

Die Beklagte beantragt, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht gerechtfertigt.

Der Revisionswerber führt aus, das Feststellungsinteresse sei im vorliegenden Fall zu bejahen. Die Frage, ob ein gehöriges Anbot gestellt worden sei, bilde in allen weiteren Auseinandersetzungen zwischen den Streitteilen das Grundproblem. Bei Geltendmachung eines Schadenersatzanspruches hätte sich das Gericht dann nur mehr mit der Höhe des Anspruches zu beschäftigen, wenn feststehe, daß die Beklagte vertragsbrüchig geworden sei, weil sie ein in mehrfacher Hinsicht unzureichendes Einlösungsangebot gestellt habe. Darüberhinaus sei im vorliegenden Fall die Klage grundbücherlich angemerkt worden, so daß ein stattgebendes Urteil dem Kläger die Möglichkeit eröffne, gegen den Beklagten „vorzugehen“.

Diesen Ausführungen kann Berechtigung jedoch nicht zuerkannt werden. Zutreffend verwies schon das Berufungsgericht darauf, daß das Vorliegen des rechtlichen Interesses an der alsbaldigen Feststellung (§ 228 ZPO) in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu prüfen ist (SZ 26/116; JBl 1965, 316; MietSlg 17.767; JBl 1975, 94 = EvBl 1974/274 zuletzt 2 Ob 524/76), wobei dieses Interesse im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz gegeben sein muß (JBl 1965, 316; SZ 40/3; JBl 1975, 607; ZVR 1976/153; 1 Ob 45/75; 5 Ob 554/77). Das rechtliche Interesse an der alsbaldigen Feststellung ist insbesondere dann nicht gegeben, wenn durch den möglichen Leistungsanspruch der Feststellungsanspruch voll ausgeschöpft wird, das Rechtsschutzziel ökonomischer also durch die Leistungsklage erreicht werden kann (JBl 1969, 399; JBl 1968, 206). Es genügt daher nicht das Interesse, vor Erhebung der Leistungsklage den Rechtsgrund des mit dieser Klage geltend zu machenden Anspruches festgestellt zu wissen (GIUNF 7246). Wenn der Kläger daher gegen die Beklagte Schadenersatzansprüche wegen Verletzung des ihm eingeräumten Vorkaufsrechtes erheben wollte, so mußte er diesen Anspruch mit Leistungsklage verfolgen. Nach dem Vorgesagten kann ihm ein rechtliches Interesse daran, zunächst mit Feststellungsklage die Frage zu klären, ob die Beklagte den ihr aus dem dem Kläger eingeräumten Vorkaufsrecht obliegenden Verpflichtungen voll entsprochen hat, nicht zuerkannt werden. Das rechtliche Interesse an der erhobenen Feststellungsklage kann aber auch nicht damit gerechtfertigt werden, daß der Kläger beabsichtigt, gegen den Dritterwerber der Liegenschaft „vorzugehen“. Wenn damit gemeint sein sollte, daß der Kläger den Anspruch auf Herausgabe der in Rede stehenden Liegenschaft gegen

den Dritterwerber verfolgen will – die Voraussetzungen eines solchen Anspruches sind hier nicht zu klären – so müßte auch ein derartiger Anspruch mit Leistungsklage geltend gemacht werden; für die Klärung der Vorfrage, ob das dem Kläger eingeräumte Vorkaufsrecht verletzt wurde, fehlt auch hier das rechtliche Interesse. Die erwirkte Streitanmerkung ist bei der hier vorliegenden Feststellungsklage rechtlich bedeutungslos, weil die ergehende Entscheidung eine Wirkung gegen den Rechtsnachfolger im Sinne des § 61 Abs 2 GBG nicht entfalten könnte. Diesen Ausführungen kann Berechtigung jedoch nicht zuerkannt werden. Zutreffend verwies schon das Berufungsgericht darauf, daß das Vorliegen des rechtlichen Interesses an der alsbaldigen Feststellung (Paragraph 228, ZPO) in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu prüfen ist (SZ 26/116; JBl 1965, 316; MietSlg 17.767; JBl 1975, 94 = EvBl 1974/274 zuletzt 2 Ob 524/76), wobei dieses Interesse im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz gegeben sein muß (JBl 1965, 316; SZ 40/3; JBl 1975, 607; ZVR 1976/153; 1 Ob 45/75; 5 Ob 554/77). Das rechtliche Interesse an der alsbaldigen Feststellung ist insbesondere dann nicht gegeben, wenn durch den möglichen Leistungsanspruch der Feststellungsanspruch voll ausgeschöpft wird, das Rechtsschutzziel ökonomischer also durch die Leistungsklage erreicht werden kann (JBl 1969, 399; JBl 1968, 206). Es genügt daher nicht das Interesse, vor Erhebung der Leistungsklage den Rechtsgrund des mit dieser Klage geltend zu machenden Anspruches festgestellt zu wissen (GIUNF 7246). Wenn der Kläger daher gegen die Beklagte Schadenersatzansprüche wegen Verletzung des ihm eingeräumten Vorkaufsrechtes erheben wollte, so mußte er diesen Anspruch mit Leistungsklage verfolgen. Nach dem Vorgesagten kann ihm ein rechtliches Interesse daran, zunächst mit Feststellungsklage die Frage zu klären, ob die Beklagte den ihr aus dem dem Kläger eingeräumten Vorkaufsrecht obliegenden Verpflichtungen voll entsprochen hat, nicht zuerkannt werden. Das rechtliche Interesse an der erhobenen Feststellungsklage kann aber auch nicht damit gerechtfertigt werden, daß der Kläger beabsichtigt, gegen den Dritterwerber der Liegenschaft „vorzugehen“. Wenn damit gemeint sein sollte, daß der Kläger den Anspruch auf Herausgabe der in Rede stehenden Liegenschaft gegen den Dritterwerber verfolgen will – die Voraussetzungen eines solchen Anspruches sind hier nicht zu klären – so müßte auch ein derartiger Anspruch mit Leistungsklage geltend gemacht werden; für die Klärung der Vorfrage, ob das dem Kläger eingeräumte Vorkaufsrecht verletzt wurde, fehlt auch hier das rechtliche Interesse. Die erwirkte Streitanmerkung ist bei der hier vorliegenden Feststellungsklage rechtlich bedeutungslos, weil die ergehende Entscheidung eine Wirkung gegen den Rechtsnachfolger im Sinne des Paragraph 61, Absatz 2, GBG nicht entfalten könnte.

Aus den dargelegten Gründen erweist sich die Entscheidung des Berufungsgerichtes als zutreffend, so daß der Revision der Erfolg zu versagen war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E800827

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1977:0010OB00629.77.0914.000

Im RIS seit

31.10.2025

Zuletzt aktualisiert am

31.10.2025

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