

# TE OGH 2008/3/11 4Ob14/08z

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.03.2008

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Zechner als Vorsitzenden, die Hofräatin des Obersten Gerichtshofs Dr. Schenk und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Vogel, Dr. Jensik und Dr. Musger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Gerald K\*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Peter Posch, Rechtsanwalt in Wels, gegen die beklagten Parteien 1. Martin R\*\*\*\*\*, 2. Anna Maria R\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Franz Gütlbauer, Dr. Siegfried Sieghartsleitner und Dr. Michael Pichlmair, Rechtsanwälte in Wels, und die Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Parteien 1. Daniel S\*\*\*\*\*, und 2. Patrizia S\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Ganzert, Ganzert & Partner OEG in Wels, wegen Abschluss eines Kaufvertrags (Streitwert nach § 7 RATG 95.130 EUR), über die Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 12. Oktober 2007 GZ 4 R 168/07i-17, womit das Urteil des Landesgerichts Wels vom 20. Juli 2007, GZ 6 Cg 248/06m-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt: Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Zechner als Vorsitzenden, die Hofräatin des Obersten Gerichtshofs Dr. Schenk und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Vogel, Dr. Jensik und Dr. Musger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Gerald K\*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Peter Posch, Rechtsanwalt in Wels, gegen die beklagten Parteien 1. Martin R\*\*\*\*\*, 2. Anna Maria R\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Franz Gütlbauer, Dr. Siegfried Sieghartsleitner und Dr. Michael Pichlmair, Rechtsanwälte in Wels, und die Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Parteien 1. Daniel S\*\*\*\*\*, und 2. Patrizia S\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Ganzert, Ganzert & Partner OEG in Wels, wegen Abschluss eines Kaufvertrags (Streitwert nach Paragraph 7, RATG 95.130 EUR), über die Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 12. Oktober 2007 GZ 4 R 168/07i-17, womit das Urteil des Landesgerichts Wels vom 20. Juli 2007, GZ 6 Cg 248/06m-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden mit der Maßgabe bestätigt, dass die einleitende Wendung im Spruch des Ersturteils zu lauten hat:

„Die beklagten Parteien sind gegenüber der klagenden Partei jeweils schuldig, eine Kaufvertragsurkunde nachstehenden Inhalts grundbuchsfähig zu unterfertigen: .....

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit 2.330,06 EUR (darin 388,34 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen vierzehn Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagten - Miteigentümer einer Liegenschaft in N\*\*\*\*\* - hatten dem Kläger in einer schriftlichen Vereinbarung

vom 13. 4. 1984 ein (nicht verbüchertes) Vorkaufsrecht hinsichtlich des zu dieser Liegenschaft gehörenden Grundstücks Nr. 2103 eingeräumt. Am 13. 6. 2006 erfuhr der Kläger vom Erstbeklagten, dass Teile dieses Grundstücks an einen Dritten verkauft werden sollten. Der Kläger sagte dem Erstbeklagten, er wolle von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Einen Tag später zeigte die Zweitbeklagte dem Kläger ein Kaufanbot an die Nebenintervenienten (oder allenfalls an deren Vater). Der Kläger berief sich erneut auf sein Vorkaufsrecht und wiederholte, dieses ausüben zu wollen. Mit Kaufvertrag vom 20. 6. 2006 verkauften die Beklagten das 906 m<sup>2</sup> große Grundstück Nr. 2103/2, das unter anderem durch Abtrennung einer 837 m<sup>2</sup> großen Teilfläche vom Grundstück Nr. 2103 neu gebildet worden war, um 95.130 EUR an die Nebenintervenienten. Für die Abwicklung der im Kaufvertrag vereinbarten Zahlungen und Überweisungen bestellten die Vertragsteile einvernehmlich den Vertragsverfasser Rechtsanwalt Mag. Dr. Heinz H\*\*\*\*\* zum Treuhänder. Der Kaufpreis war binnen vierzehn Tagen ab beiderseitiger Vertragsunterfertigung auf das vom Treuhänder zur Abwicklung des Kaufvertrags eingerichtete Treuhandkonto einzuzahlen oder zu überweisen.

Mit Schreiben vom 22. 6. 2006 teilte der vormalige Rechtsvertreter des Klägers den Beklagten namens und im Auftrag des Ersteren mit, dass der Kläger das Vorkaufsrecht ausüben und das neu gebildete Grundstück Nr. 2103/2 gemäß § 1075 ABGB zu den mit dem Käufer vereinbarten Bedingungen einlöse. Zugleich ersuchte er um Übermittlung einer Kopie von Kaufanbot und Kaufvertrag, weil er über die Verkaufsbedingungen Bescheid wissen müsse. In einem weiteren Schreiben vom selben Tag informierte er die Nebenintervenienten, dass der Kläger sein Vorkaufsrecht ausgeübt und erklärt habe, das davon betroffene Grundstück zu den Bedingungen des Kaufanbots einzulösen. Er ersuchte auch sie um Übersendung einer Kopie des Kaufvertrags. Mit Schreiben vom 22. 6. 2006 teilte der vormalige Rechtsvertreter des Klägers den Beklagten namens und im Auftrag des Ersteren mit, dass der Kläger das Vorkaufsrecht ausüben und das neu gebildete Grundstück Nr. 2103/2 gemäß Paragraph 1075, ABGB zu den mit dem Käufer vereinbarten Bedingungen einlöse. Zugleich ersuchte er um Übermittlung einer Kopie von Kaufanbot und Kaufvertrag, weil er über die Verkaufsbedingungen Bescheid wissen müsse. In einem weiteren Schreiben vom selben Tag informierte er die Nebenintervenienten, dass der Kläger sein Vorkaufsrecht ausgeübt und erklärt habe, das davon betroffene Grundstück zu den Bedingungen des Kaufanbots einzulösen. Er ersuchte auch sie um Übersendung einer Kopie des Kaufvertrags.

Am 4. 7. 2006 übermittelte Mag. Dr. Heinz H\*\*\*\*\* eine Ausfertigung des Kaufvertrags an den Rechtsvertreter des Klägers. Mit Schreiben vom 7. 7. 2006 übermittelte die Volksbank E\*\*\*\*\* im Auftrag des Klägers eine Bankgarantie an Mag. Dr. Heinz H\*\*\*\*\* als Verfasser des Kaufvertrags zwischen den Beklagten und den Nebenintervenienten und als deren Treuhänder. Darin übernahm die Volksbank E\*\*\*\*\* für den Kläger zur Sicherstellung der Rechte der Beklagten aus der Ausübung des Vorkaufsrechts hinsichtlich des Grundstücks Nr. 2103/2 durch den Kläger die Garantie bis zu den Höchstbeträgen von 95.130 EUR (Grundstückspreis) und 4.281 EUR (Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr), indem sie sich unwiderruflich verpflichtete, über schriftliche Aufforderung des Vertragsverfassers/Treuhänders mittels eingeschriebenen Briefes ohne Prüfung des Rechtsgrunds und unter Verzicht auf jedwede Einrede, Zahlung bis zur Höhe von insgesamt 99.411 EUR zu leisten. Sie sagte die Flüssigmachung dieses Betrags innerhalb von drei Tagen nach Einlangen der Aufforderung und Vorlage einer vidimierte Abschrift des beglaubigt unterfertigten Kaufvertrags durch den Vertragsverfasser/Treuhänder durch Überweisung auf ein bekannt zu gebendes Treuhandkonto zu. Die Bankgarantie war bis 30. 6. 2007 befristet. Vor Ablauf dieser Frist gab die Bank eine gleichlautende Garantieerklärung mit Laufzeit bis 30. 6. 2008 ab und übermittelte das Original an den Treuhänder Mag. Dr. H\*\*\*\*\* und eine Kopie an die Beklagten.

Der Kläger begehrte, die Beklagten schuldig zu erkennen, einen schriftlichen Kaufvertrag mit den im Einzelnen angeführten Bestimmungen - sie entsprechen inhaltlich dem Vertrag der Beklagten mit den Nebenintervenienten - abzuschließen. Für den Fall, dass das Gericht davon ausgehen sollte, dass „bereits aufgrund der Einlösung des Vorkaufsrechts“ zwischen den Streitteilern ein entsprechender Vertrag geschlossen worden sei, begehrte er in eventu, die Beklagten schuldig zu erkennen, eine entsprechende - im Einzelnen näher ausgeführte - Aufsandungserklärung abzugeben. Er habe wiederholt erklärt, das Vorkaufsrecht auszuüben, und eine Bankgarantie in Höhe des zwischen den Beklagten und den Nebenintervenienten vereinbarten Kaufpreises samt Nebenkosten beigebracht. Damit habe er sein Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt.

Die Beklagten beantragten Klageabweisung und wendeten ein, zum Zeitpunkt des Verkaufs habe ein Vorkaufsrecht des Klägers nicht mehr bestanden, eine wirksame Einlösung hätte einer Zahlung des Kaufpreises an den Treuhänder bedurft; im Übrigen sei das Begehren verfehlt, weil der Kläger keinen Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrags und

auf Unterfertigung einer Vertragsurkunde habe.

Das Erstgericht gab dem Klagehauptbegehr statt. Von den eingangs wiedergegebenen Feststellungen ausgehend, vertrat es die Auffassung, der Kläger habe sein Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt, die dem Treuhänder übermittelte Bankgarantie sei als reales Zahlungsangebot zu werten, es habe zur Einlösung des Grundstücks nach § 1075 ABGB geführt. Die Beklagten seien verpflichtet, den geplanten Kaufvertrag mit dem Kläger abzuschließen. Das Erstgericht gab dem Klagehauptbegehr statt. Von den eingangs wiedergegebenen Feststellungen ausgehend, vertrat es die Auffassung, der Kläger habe sein Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt, die dem Treuhänder übermittelte Bankgarantie sei als reales Zahlungsangebot zu werten, es habe zur Einlösung des Grundstücks nach Paragraph 1075, ABGB geführt. Die Beklagten seien verpflichtet, den geplanten Kaufvertrag mit dem Kläger abzuschließen.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Die Erklärung des Klägers, zu denselben Bedingungen wie die Nebenintervenienten kaufen zu wollen, verbunden mit der Beibringung einer Bankgarantie über den vollen Kaufpreis, die Grunderwerbsteuer und die Eintragsgebühr reichten für eine „wirkliche Einlösung“ im Sinn des § 1075 ABGB aus. Zweck der im Gesetz geforderten „wirklichen Einlösung“ sei der Schutz des Verpflichteten davor, dass der durch die Ausführungserklärung eines zahlungsunfähigen Vorkaufsberechtigten um einen leistungsfähigen Drittkaufmann gebracht werden könnte. Die im vorliegenden Fall beigebrachte Bankgarantie biete den vorkaufsverpflichteten Beklagten ausreichende Sicherheit. Die Bank leiste nämlich Gewähr dafür, dass die Beklagten Kaufpreis und Nebenkosten erhalten, wie sie die Nebenintervenienten hätten zahlen sollen. Die Zusage der Zahlung innerhalb von drei Tagen nach Abruf der Bankgarantie und Vorlage des unterfertigten Kaufvertrags bedeute für die Beklagten, dass sie die Gegenleistung innerhalb von weniger als vierzehn Tagen bekommen würden. Die Forderung nach einem unterfertigten Kaufvertrag diene nur dazu, dem Kläger jene Rechtsstellung zu verschaffen, die die Nebenintervenienten hätten. Es wäre nur an den Beklagten gelegen gewesen, den Kaufvertrag beglaubigt zu unterfertigen. Dass der Treuhänder den Abruf der Bankgarantie verweigert hätte, sei weder anzunehmen noch behauptet worden. Das Klagehauptbegehr auf Abschluss eines schriftlichen Kaufvertrags, der inhaltlich mit jenem übereinstimme, den die Beklagten mit den Nebenintervenienten abgeschlossen hätten, sei berechtigt. Der Kläger mache damit den Erfüllungsanspruch des übergegangenen Vorkaufsberechtigten geltend. Wenngleich (schon) die Ausübung des Vorkaufsrechts zu einem Kaufverhältnis zwischen dem Kläger und den Beklagten geführt habe, so bedeutet dies nicht, dass dadurch der Kaufvertrag als Willensübereinstimmung zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und den Drittkaufmännern auf den berechtigten Kläger übergegangen wäre und er deshalb einen Anspruch auf Abschluss des Vertrags nicht mehr geltend machen könne. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Die Erklärung des Klägers, zu denselben Bedingungen wie die Nebenintervenienten kaufen zu wollen, verbunden mit der Beibringung einer Bankgarantie über den vollen Kaufpreis, die Grunderwerbsteuer und die Eintragsgebühr reichten für eine „wirkliche Einlösung“ im Sinn des Paragraph 1075, ABGB aus. Zweck der im Gesetz geforderten „wirklichen Einlösung“ sei der Schutz des Verpflichteten davor, dass der durch die Ausführungserklärung eines zahlungsunfähigen Vorkaufsberechtigten um einen leistungsfähigen Drittkaufmann gebracht werden könnte. Die im vorliegenden Fall beigebrachte Bankgarantie biete den vorkaufsverpflichteten Beklagten ausreichende Sicherheit. Die Bank leiste nämlich Gewähr dafür, dass die Beklagten Kaufpreis und Nebenkosten erhalten, wie sie die Nebenintervenienten hätten zahlen sollen. Die Zusage der Zahlung innerhalb von drei Tagen nach Abruf der Bankgarantie und Vorlage des unterfertigten Kaufvertrags bedeute für die Beklagten, dass sie die Gegenleistung innerhalb von weniger als vierzehn Tagen bekommen würden. Die Forderung nach einem unterfertigten Kaufvertrag diene nur dazu, dem Kläger jene Rechtsstellung zu verschaffen, die die Nebenintervenienten hätten. Es wäre nur an den Beklagten gelegen gewesen, den Kaufvertrag beglaubigt zu unterfertigen. Dass der Treuhänder den Abruf der Bankgarantie verweigert hätte, sei weder anzunehmen noch behauptet worden. Das Klagehauptbegehr auf Abschluss eines schriftlichen Kaufvertrags, der inhaltlich mit jenem übereinstimme, den die Beklagten mit den Nebenintervenienten abgeschlossen hätten, sei berechtigt. Der Kläger mache damit den Erfüllungsanspruch des übergegangenen Vorkaufsberechtigten geltend. Wenngleich (schon) die Ausübung des Vorkaufsrechts zu einem Kaufverhältnis zwischen dem Kläger und den Beklagten geführt habe, so bedeutet dies nicht, dass dadurch der Kaufvertrag als Willensübereinstimmung zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und den Drittkaufmännern auf den berechtigten Kläger übergegangen wäre und er deshalb einen Anspruch auf Abschluss des Vertrags nicht mehr geltend machen könne.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage fehle, ob die Erklärung des

Vorkaufsberechtigten, das Vorkaufsrecht auszuüben, und die Beibringung einer Bankgarantie über den Kaufpreis und die Nebenkosten für eine wirkliche Einlösung im Sinn des § 1075 ABGB genügten. Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage fehle, ob die Erklärung des Vorkaufsberechtigten, das Vorkaufsrecht auszuüben, und die Beibringung einer Bankgarantie über den Kaufpreis und die Nebenkosten für eine wirkliche Einlösung im Sinn des Paragraph 1075, ABGB genügten.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision der Beklagten ist aus den angeführten Gründen zulässig, aber nicht berechtigt.

1. § 1075 Satz 1 ABGB verlangt für die Ausübung des Vorkaufsrechts eine „wirkliche Einlösung“. Zweck dieser Vorschrift ist es, den Verpflichteten davor zu schützen, dass ihn die Ausübungserklärung eines zahlungsunfähigen Berechtigten um einen leistungsfähigen Drittkäufer bringt. Dementsprechend erfordert die „wirkliche Einlösung“ nicht nur die fristgerechte Erklärung des Berechtigten, das Vorkaufsrecht auszuüben, sondern auch eine fristgerechte Leistung jenes Kaufpreises, den der Drittkäufer zu zahlen hätte (7 Ob 512/83 = SZ 56/25; stRsp RIS-Justiz RS0021984 [T8]; F. Bydlinski in Klang IV/2<sup>2</sup>, 841 f; Aicher in Rummel, ABGB<sup>3</sup> § 1075 Rz 1 mwN). Auch ein fristgerechtes, konkretes und reales Zahlungsangebot wird als ausreichend angesehen (3 Ob 598/82 = SZ 55/121; 7 Ob 559/85 = SZ 58/93; 1 Ob 330/98d = SZ 71/153; 5 Ob 306/04t; 2 Ob 200/07m; Aicher aaO § 1075 Rz 4; Apathy in KBB § 1075 Rz 1; Binder in Schwimann, ABGB<sup>3</sup> § 1075 Rz 6). Bei Unzumutbarkeit eines realen Anbots, so etwa bei Verweigerung der Angabe des Kontos, genügt sogar ein bloßes Verbalangebot (7 Ob 559/85). In der jüngst ergangenen Entscheidung 2 Ob 200/07m hat der Oberste Gerichtshof die fristgerechte Übergabe von Finanzierungsunterlagen einer Bank an den Treuhänder, die die jederzeitige Abrufung des Kaufpreises ermöglichen, nicht als auffallende Fehlbeurteilung der Rechtslage zur Frage nach einem ausreichenden Zahlungsangebot beurteilt. 1. Paragraph 1075, Satz 1 ABGB verlangt für die Ausübung des Vorkaufsrechts eine „wirkliche Einlösung“. Zweck dieser Vorschrift ist es, den Verpflichteten davor zu schützen, dass ihn die Ausübungserklärung eines zahlungsunfähigen Berechtigten um einen leistungsfähigen Drittkäufer bringt. Dementsprechend erfordert die „wirkliche Einlösung“ nicht nur die fristgerechte Erklärung des Berechtigten, das Vorkaufsrecht auszuüben, sondern auch eine fristgerechte Leistung jenes Kaufpreises, den der Drittkäufer zu zahlen hätte (7 Ob 512/83 = SZ 56/25; stRsp RIS-Justiz RS0021984 [T8]; F. Bydlinski in Klang IV/2<sup>2</sup>, 841 f; Aicher in Rummel, ABGB<sup>3</sup> Paragraph 1075, Rz 1 mwN). Auch ein fristgerechtes, konkretes und reales Zahlungsangebot wird als ausreichend angesehen (3 Ob 598/82 = SZ 55/121; 7 Ob 559/85 = SZ 58/93; 1 Ob 330/98d = SZ 71/153; 5 Ob 306/04t; 2 Ob 200/07m; Aicher aaO Paragraph 1075, Rz 4; Apathy in KBB Paragraph 1075, Rz 1; Binder in Schwimann, ABGB<sup>3</sup> Paragraph 1075, Rz 6). Bei Unzumutbarkeit eines realen Anbots, so etwa bei Verweigerung der Angabe des Kontos, genügt sogar ein bloßes Verbalangebot (7 Ob 559/85). In der jüngst ergangenen Entscheidung 2 Ob 200/07m hat der Oberste Gerichtshof die fristgerechte Übergabe von Finanzierungsunterlagen einer Bank an den Treuhänder, die die jederzeitige Abrufung des Kaufpreises ermöglichen, nicht als auffallende Fehlbeurteilung der Rechtslage zur Frage nach einem ausreichenden Zahlungsangebot beurteilt.

2. Wird das Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt, so entsteht zwischen Verpflichtetem und Berechtigtem ein Kaufverhältnis, das inhaltlich jenem entspricht, das zwischen dem Verpflichteten und dem Drittkäufer vereinbart wurde (1 Ob 516/91 = SZ 64/24; RIS-Justiz RS0020174; Aicher aaO Rz 9 mwN). Der Vorkaufsberechtigte ist aber nicht verhalten, dem Verpflichteten eine Vertragsurkunde vorzulegen oder - in Abweichung vom Kaufvertragsinhalt - eine Vorauszahlung vorzunehmen (Binder aaO Rz 6 mwN).

3. Wendet man diese Grundsätze auf den vorliegenden Sachverhalt an, so ist von einer wirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts auszugehen. Der Kläger hat nicht nur wiederholt - und fristgerecht - erklärt, das Vorkaufsrecht ausüben zu wollen, er hat auch fristgerecht eine Bankgarantie über den gesamten (mit dem Dritten vereinbarten) Kaufpreis und die Nebengebühren (Eintragungsgebühr und Grunderwerbsteuer) von seiner Bank erstellen und deren Original an den für die Vertragsabwicklung mit dem Dritten vorgesehenen Treuhänder übermitteln lassen. In dieser Garantieerklärung verpflichtete sich die Bank unwiderruflich über schriftliche Aufforderung des Vertragsverfassers/Treuhänders ohne Prüfung des Rechtsgrunds und unter Verzicht auf jedwede Einrede Zahlung bis zur konkret angeführten Höhe des (mit dem Dritten vereinbarten) Kaufpreises und der Nebengebühren zu leisten.

Das Berufungsgericht hat zutreffend erkannt, dass eine derartige Garantieerklärung den Zweck der in § 1075 ABGB geforderten „wirklichen Einlösung“ erfüllt. Die darin verbrieftene Zahlungsgarantie schützt den Verpflichteten - mit

Bargeld vergleichbar (4 Ob 1565/95) - davor, dass er von einem zahlungsunfähigen Vorkaufsberechtigten um einen leistungsfähigen Drittkäufer gebracht wird. Das Berufungsgericht hat zutreffend erkannt, dass eine derartige Garantieerklärung den Zweck der in Paragraph 1075, ABGB geforderten „wirklichen Einlösung“ erfüllt. Die darin verbrieftes Zahlungsgarantie schützt den Verpflichteten - mit Bargeld vergleichbar (4 Ob 1565/95) - davor, dass er von einem zahlungsunfähigen Vorkaufsberechtigten um einen leistungsfähigen Drittkäufer gebracht wird.

Als allgemeines Zwischenergebnis ist daher zusammenzufassen:

Eine im Auftrag des Vorkaufsberechtigten zu Gunsten des aus dem Vorkaufsrecht Verpflichteten erstellte Bankgarantie über jenen Betrag, den der Drittkäufer Letzterem als Verkäufer vertragsgemäß insgesamt zu entrichten hat, und die ohne eine vorangehende Prüfung des Rechtsgrunds und unter Verzicht auf jedwede Einrede abrufbar ist, bildet ein reales Zahlungsanbot als Voraussetzung einer wirklichen Einlösung iSd § 1075 ABGB. Eine im Auftrag des Vorkaufsberechtigten zu Gunsten des aus dem Vorkaufsrecht Verpflichteten erstellte Bankgarantie über jenen Betrag, den der Drittkäufer Letzterem als Verkäufer vertragsgemäß insgesamt zu entrichten hat, und die ohne eine vorangehende Prüfung des Rechtsgrunds und unter Verzicht auf jedwede Einrede abrufbar ist, bildet ein reales Zahlungsanbot als Voraussetzung einer wirklichen Einlösung iSd Paragraph 1075, ABGB.

Das in der Bankgarantie vorgesehene Erfordernis der Vorlage eines beglaubigt unterfertigten Kaufvertrags (vor Auszahlung der garantierten Summe an den Treuhänder) verschafft dem Kläger dieselbe Rechtsstellung wie sie die Nebenintervenienten hatten und schwächt daher die Garantiewirkung der Bankbestätigung nicht ab. Dass die Garantieerklärung an den Treuhänder (und nicht an die Beklagten als Vorkaufsverpflichtete selbst) gerichtet wurde, entspricht den Bestimmungen des Kaufvertrags mit den Nebenintervenienten, dieser sieht die treuhändige Abwicklung vor.

Zur Vorlage einer Vertragsurkunde an die Beklagten als Voraussetzung einer wirksamen Einlösung war der Kläger als Vorkaufsberechtigter - wie bereits erwähnt - nicht verpflichtet. Dem Einwand der Revisionswerber, der Kläger hätte ihnen als Voraussetzung für eine wirksame Ausübung seines Vorkaufsrechts die von ihm beglaubigt unterfertigte Vertragsurkunde übermitteln müssen, ist überdies entgegenzuhalten, dass ihr Verhalten keinen Zweifel daran ließ, dass sie eine derartige Urkunde nicht unterfertigen würden.

4. Die Beklagten wenden sich auch gegen die Formulierung des Urteilsbegehrens. Sie machen geltend, es bestehe kein Anspruch des Vorkaufsberechtigten auf Abschluss eines Kaufvertrags oder auf Abgabe einer Aufsandungserklärung. Sein Anspruch könne sich nur auf Unterfertigung eines bestimmten Kaufvertrags richten.

Richtig ist, dass mit wirksamer Ausübung des Vorkaufsrechts ein Kaufvertragsverhältnis zwischen Berechtigtem und Verpflichtetem entsteht, das inhaltlich jenem entspricht, das zum Drittkäufer besteht (1 Ob 516/91; Aicher aaO Rz 9 mwN). Wurde das Vorkaufsrecht an einer Liegenschaft begründet, so bedarf es eines grundbuchsfähigen Kaufvertrags, um den Eigentumsübergang im gebotenen Modus durchführen zu können. Gerade das strebt der Kläger mit seinem Begehr auf „Abschluss“ eines schriftlichen Kaufvertrags mit jenem Inhalt an, der dem mit dem Dritten abgeschlossenen Vertrag entspricht. Sein Begehr bedeutet daher nichts anderes, als dass die Beklagten verpflichtet werden sollen, eine (einverleibungsfähige) Kaufvertragsurkunde mit den näher angeführten Bestimmungen zu unterfertigen. Gegen ein derartiges Begehr bestehen keine Bedenken.

Das Gericht ist auch noch im Rechtsmittelverfahren verpflichtet, dem Urteilsbegehren im Rahmen der von den Parteien umschriebenen Grenzen des Streitgegenstands eine deutlichere, dem tatsächlichen Begehr und Vorbringen des Klägers entsprechende Fassung zu geben (RIS-Justiz RS0041254 [T2, T4, T12, T13]). Die anlässlich der Maßgabebestätigung formulierte Einleitung des Urteils hält sich im Rahmen des vom Kläger Gewollten und damit innerhalb der von § 405 ZPO gezogenen Grenzen (4 Ob 32/03i). Der Spruch verdeutlicht damit nur, was nach dem Vorbringen ohnedies begehr ist (4 Ob 2242/96a; 4 Ob 239/01b, RIS-Justiz RS0038852 [T11, T16]; vgl RIS-Justiz RS0039357). Das Gericht ist auch noch im Rechtsmittelverfahren verpflichtet, dem Urteilsbegehren im Rahmen der von den Parteien umschriebenen Grenzen des Streitgegenstands eine deutlichere, dem tatsächlichen Begehr und Vorbringen des Klägers entsprechende Fassung zu geben (RIS-Justiz RS0041254 [T2, T4, T12, T13]). Die anlässlich der Maßgabebestätigung formulierte Einleitung des Urteils hält sich im Rahmen des vom Kläger Gewollten und damit innerhalb der von Paragraph 405, ZPO gezogenen Grenzen (4 Ob 32/03i). Der Spruch verdeutlicht damit nur, was nach dem Vorbringen ohnedies begehr ist (4 Ob 2242/96a; 4 Ob 239/01b, RIS-Justiz RS0038852 [T11, T16]; vergleiche RIS-Justiz RS0039357).

5. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41 und 50 Abs 1 ZPO5. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO.

**Textnummer**

E87025

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2008:0040OB00014.08Z.0311.000

**Im RIS seit**

10.04.2008

**Zuletzt aktualisiert am**

07.03.2016

**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)