jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2001/6/12 4Ob1/01b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.06.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Kodek als Vorsitzenden und durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofs Dr. Graf, die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Griß und Dr. Schenk sowie den Hofrat des Obersten Gerichtshofs Dr. Vogel als weitere Richter in der Rechtssache des Klägers Dr. Richard H*****, öffentlicher Notar, ***** vertreten durch Dr. Michael Barnay, Rechtsanwalt in Bregenz, und des auf Seiten des Klägers dem Verfahren beigetretenen Nebenintervenienten Dr. Wilfried Ludwig W*****, Rechtsanwalt, ***** gegen den Beklagten Dr. Reinhard Weh, Rechtsanwalt, Bregenz, Kirchstraße 2, wegen Zustimmung zur Löschung eines Vorkaufsrechtes (Streitwert 300.000 S), über die Revision des Klägers gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 30. Juni 2000, GZ 1 R 110/00m-16, mit dem das Urteil des Landesgerichts Feldkirch vom 8. Februar 2000, GZ 39 Cg 29/99s-10, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung

I. denrömisch eins. den

Beschluss

gefasst:

Die Schriftsätze des Nebenintervenienten vom 6. 4. 2001 (beim Obersten Gerichtshof eingelangt am 11. 4. 2001) samt den darin gestellten Anträgen sowie vom 19. 4. 2001 (beim Obersten Gerichtshof eingelangt am 23. 4. 2001)

werden zurückgewiesen.

II. zu Recht erkannt:römisch II. zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Kläger ist schuldig, dem Beklagten die mit 15.097,50 S (darin 2.516,25 S Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist Eigentümer einer Liegenschaft, in deren Lastenblatt ein Vorkaufsrecht einverleibt ist, das in dem zwischen dem (seinerzeitigen) Verkäufer und den Eltern des Beklagten sowie des Nebenintervenienten als Käufern betreffend eine benachbarte Liegenschaft abgeschlossenen Kaufvertrag vom 18. 3. 1971 begründet wurde. Punkt 15 dieses Vertrages lautet:

"Vorkaufsrecht:

Der Verkäufer räumt den Käufern und ihren Kindern Wilfried Ludwig W***** (1952), Reinhard W***** (1954) und Gertrud W***** (1955) das lebenslängliche Vorkaufsrecht auf der dem Verkäufer verbleibenden

Liegenschaft... ein. Wird obiges Vorkaufsrecht nach dem Ableben des Verkäufers und seiner Ehegattin... ausgeübt, gilt als Kaufpreis der Schätzwert, der von zwei gerichtlich beeideten Schätzleuten festgestellt wird, von welchen je einer durch die Parteien bestellt wird. Einigen sich die beiden Schätzer nicht auf den gleichen Betrag, so gilt der Mittelwert der verschiedenen Beträge."

Der Verkäufer ist am 13. 3. 1982 verstorben. Seine Witwe und Alleinerbin schenkte mit Vertrag vom 3. 8. 1992 die vom Vorkaufsrecht betroffene Liegenschaft dem Kläger. Am 29. 11. 1995 ist sie verstorben. Im August 1998 entschloss sich der Kläger, die Liegenschaft an ein Ehepaar zu einem Preis von 7.000 S pro m2 zu verkaufen. Am 9. 11. 1998 errichtete er mit diesen eine Punktation, in der der Verkäufer und die Käufer genannt sind, das Kaufobjekt genau bezeichnet und der Kaufpreis mit 7.000 S/m2 samt Fälligkeitstag und Verzugszinsen festgelegt ist.

In Anwesenheit des am Kauf der Liegenschaft interessierten Ehepaars rief der Kläger den Nebenintervenienten, einen der Vorkaufsberechtigten, an und erkundigte sich, ob das Vorkaufsrecht seitens der Familie W***** ausgeübt werde. Der Nebenintervenient sagte, dass die Familie interessiert sei. Er kannte sowohl die vorgesehenen Käufer als auch den vereinbarten Kaufpreis und verständigte seinen Bruder, den Beklagten, dass die Liegenschaft zum Verkauf stehe. Der Beklagte bat indessen seinen Bruder, die Verlassenschaft nach dem Vater zu klären. Auch mit den übrigen Vorkaufsberechtigten, der Mutter sowie der Schwester des Beklagten und des Nebenintervenienten nahm Letzterer wegen des Vorkaufsrechts Kontakt auf. Am 9. 8. 1998 unterfertigte die Mutter eine Erklärung, in der sie auf ihr Vorkaufsrecht verzichtete. Eine inhaltlich gleichlautende Erklärung lehnte die Schwester zunächst ab, sie verzichtete jedoch späterhin ebenfalls auf ihr Vorkaufsrecht. Zwischen dem Beklagten und dem Nebenintervenienten bestehen Divergenzen über das Verlassenschaftsverfahren nach dem Vater. Zu einer gemeinsamen Besprechung der Brüder über die Art der Ausübung des Vorkaufsrechts kam es nicht.

Der Kläger brachte die Punktation vom 9. 11. 1998 in die Kanzlei des Beklagten, wobei er zu diesem Zeitpunkt nicht wusste, wer nun aus der "Familie W*****" das Vorkaufsrecht auszuüben gedenke. Aus einer Äußerung des Nebenintervenienten war ihm lediglich bekannt, dass Mutter und Schwester auf die Ausübung verzichten würden. Bei der Übergabe der Punktation wurde zwischen den Streitteilen nicht über die Höhe des Quadratmeterpreises und auch nicht über die Preisbildung laut Punkt 15 des Vertrags vom 18. 3. 1971 gesprochen. Mit Schreiben vom 25. 11. 1998 an den Kläger antwortete der Beklagte, er habe die Punktation über die Liegenschaft mit insgesamt 888 m2 übernommen und erkläre, dass er gemäß Punkt 15 des Kaufvertrags vom 18. März 1971 das ihm zustehende Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB einlöse. Hinsichtlich der weiteren Vorgangsweise bitte er, entsprechende Vorschläge zu unterbreiten..."Der Kläger brachte die Punktation vom 9. 11. 1998 in die Kanzlei des Beklagten, wobei er zu diesem Zeitpunkt nicht wusste, wer nun aus der "Familie W*****" das Vorkaufsrecht auszuüben gedenke. Aus einer Äußerung des Nebenintervenienten war ihm lediglich bekannt, dass Mutter und Schwester auf die Ausübung verzichten würden. Bei der Übergabe der Punktation wurde zwischen den Streitteilen nicht über die Höhe des Quadratmeterpreises und auch nicht über die Preisbildung laut Punkt 15 des Vertrags vom 18. 3. 1971 gesprochen. Mit Schreiben vom 25. 11. 1998 an den Kläger antwortete der Beklagte, er habe die Punktation über die Liegenschaft mit insgesamt 888 m2 übernommen und erkläre, dass er gemäß Punkt 15 des Kaufvertrags vom 18. März 1971 das ihm zustehende Vorkaufsrecht gemäß Paragraphen 1072, ff ABGB einlöse. Hinsichtlich der weiteren Vorgangsweise bitte er, entsprechende Vorschläge zu unterbreiten..."

Da es für den Kläger unklar war, ob der Beklagte allein, der Nebenintervenient allein oder beide gemeinsam das Vorkaufsrecht ausüben wollten, sprach er beide mehrmals telefonisch und auch persönlich darauf an, er wurde jedoch wiederholt vertröstet.

Mit Schreiben vom 25. 2. 1999 teilte der Beklagte dem Kläger mit, er sei der Meinung, er habe mit seinem Schreiben vom 25. 11. 1998, in dem er erklärt habe, das Vorkaufsrecht vertragskonform einzulösen, seiner Verpflichtung entsprochen. Er sei der Meinung, dass der Kläger als Einzelrechtsnachfolger an die ihm bekannten Bestimmungen des Kaufvertrages vom 18. 3. 1971 zu Punkt 15 gebunden sei. ... Das Vorkaufsrecht sei gemäß dem zweiten und dritten Absatz dieses Punktes abzuhandeln.

Darauf antwortete der Kläger mit Schreiben vom 16. 3. 1999, er gehe nun davon aus, dass lediglich der Beklagte das Vorkaufsrecht ausübe. In diesem Sinn habe er einen Vertragsentwurf mit dem Beklagten als Käufer errichtet. Dieses Schreiben ging in Kopie auch an die anderen Vorkaufsberechtigten. Mit Schreiben vom 23. 3. 1999 bestätigte der Beklagte den Erhalt des Schreibens vom 16. 3. und verwies auf sein Schreiben vom 25. 11. 1998 und auf jenes vom 25.

2. 1999 sowie auf die Einlösung gemäß Vertragspunkt 15. Weiters wies er darauf hin, dass aus für ihn nicht nachvollziehbaren Gründen in der bisherigen Korrespondenz vom Kläger nicht auf diese Bestimmung eingegangen worden sei. Unpräjudiziell bot er einen Kaufpreis von 5.000 S/m2 an.

Nachdem keine weitere Reaktion durch den Beklagten auf das Schreiben des Klägers vom 16. 3. 1999 erfolgte, erklärte der Kläger dem Nebenintervenienten, dass offenkundig niemand das Grundstück wolle und er nun an das Interessentenehepaar verkaufe. Daraufhin unterfertigte der Nebenintervenient sofort einen gleichlautenden Vertrag, wie er vom Kläger ursprünglich für den Beklagten vorbereitet worden war. Der Beklagte seinerseits hat nie einen Schätzer benannt, auch hat er nie den Kläger konkret darauf angesprochen, seinerseits einen Schätzer zu beauftragen. Nach Erhalt des Kaufvertrags zwischen dem Kläger und dem Nebenintervenienten teilte der Beklagte dem Kläger mit Schreiben vom 7. 5. 1999 mit, dass er selbstverständlich nach Vorliegen einer entsprechenden Erklärung des Klägers jederzeit bereit sei, einen allgemein gerichtlich beeideten Sachverständigen zu bestellen.

Der Kläger begehrt, den Beklagten schuldig zu erkennen, in die Einverleibung der Löschung des für ihn in der dem Kläger gehörenden Liegenschaft einverleibten Vorkaufsrechts einzuwilligen. Er brachte vor, er habe den Vorkaufsberechtigten seine Verkaufsabsicht und die einzelnen Vertragsbedingungen bekanntgegeben und diese aufgefordert, sich über die Ausübung ihres Vorkaufsrechts zu erklären. Während die beiden vorkaufsberechtigten Frauen auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet hätten, habe er mit dem vorkaufsberechtigten Nebenintervenienten, der sein Vorkaufsrecht ausgeübt habe, einen Kaufvertrag errichtet. Der Beklagte weigere sich trotz mehrfacher Aufforderungen mit der Behauptung, das Vorkaufsrecht auszuüben, in die Löschung des einverleibten Vorkaufsrechts einzuwilligen. Bei seiner Einlösungserklärung im November 1998 habe er dem Kläger den Wortlaut der Vertragspassage (Punkt 15) nicht zur Verfügung gestellt und seine Einlösung erklärt, ohne eine Zahlung anzubieten oder zu leisten. Über den Vertragspunkt (15 des Vertrags vom 18. 3. 1971) sei der Kläger erst zu einem späteren Zeitpunkt durch den Nebenintervenienten informiert worden. Der Beklagte habe seinerseits weder ein Gutachten in Auftrag gegeben noch den Kläger aufgefordert, solches zu tun. Er habe sich auch sonst um die Angelegenheit nicht gekümmert. Er sei daher seiner Einlösungspflicht nicht innerhalb der 30 Tage-Frist des § 1075 ABGB nachgekommen, weshalb sein Vorkaufsrecht erloschen sei.Der Kläger begehrt, den Beklagten schuldig zu erkennen, in die Einverleibung der Löschung des für ihn in der dem Kläger gehörenden Liegenschaft einverleibten Vorkaufsrechts einzuwilligen. Er brachte vor, er habe den Vorkaufsberechtigten seine Verkaufsabsicht und die einzelnen Vertragsbedingungen bekanntgegeben und diese aufgefordert, sich über die Ausübung ihres Vorkaufsrechts zu erklären. Während die beiden vorkaufsberechtigten Frauen auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet hätten, habe er mit dem vorkaufsberechtigten Nebenintervenienten, der sein Vorkaufsrecht ausgeübt habe, einen Kaufvertrag errichtet. Der Beklagte weigere sich trotz mehrfacher Aufforderungen mit der Behauptung, das Vorkaufsrecht auszuüben, in die Löschung des einverleibten Vorkaufsrechts einzuwilligen. Bei seiner Einlösungserklärung im November 1998 habe er dem Kläger den Wortlaut der Vertragspassage (Punkt 15) nicht zur Verfügung gestellt und seine Einlösung erklärt, ohne eine Zahlung anzubieten oder zu leisten. Über den Vertragspunkt (15 des Vertrags vom 18. 3. 1971) sei der Kläger erst zu einem späteren Zeitpunkt durch den Nebenintervenienten informiert worden. Der Beklagte habe seinerseits weder ein Gutachten in Auftrag gegeben noch den Kläger aufgefordert, solches zu tun. Er habe sich auch sonst um die Angelegenheit nicht gekümmert. Er sei daher seiner Einlösungspflicht nicht innerhalb der 30 Tage-Frist des Paragraph 1075, ABGB nachgekommen, weshalb sein Vorkaufsrecht erloschen sei.

Der dem Rechtsstreit auf Seiten des Klägers beigetretene Nebenintervenient brachte zusammengefasst vor, dass bei Abschluss des Schenkungsvertrags vom 3. 8. 1992 der Kläger die Vorkaufsberechtigten nicht aufgefordert habe, das Vorkaufsrecht wahrzunehmen oder darauf zu verzichten. Vom Gericht werde zu prüfen sein, ob das Vorkaufsrecht möglicherweise schon damals erloschen sei. Der Beklagte habe mit dem Schreiben vom 25. 11. 1998 keine klare Einlösungserklärung und kein konkretes Einlösungsanbot abgegeben. Das Vorkaufsrecht des Nebenintervenienten sei im Übrigen gegenüber jenem des Beklagten vorrangig, weil er in der Aufzählung der Vorkaufsberechtigten vor diesem stünde. Der Beklagte habe überdies sein Vorkaufsrecht wegen Unterlassung einer wirklichen Einlösung sowie wegen Verletzung seiner Verpflichtungen aus der mitberechtigten Gemeinschaft (der Vorkaufsberechtigten) verwirkt. Die "Schiedsklausel" sei wegen Unbestimmtheit ungültig und nicht anwendbar. Auch deshalb habe der Beklagte nicht ordnungsgemäß und wirklich eingelöst. Nach diesen Umständen würde dem Beklagten ein Vorkaufsrecht im günstigsten Fall nur hinsichtlich des Hälfteanteils an der Kaufliegenschaft zustehen, der Klage wäre daher zumindest hinsichtlich einer Liegenschaftshälfte stattzugeben. Der Beklagte beantragte Abweisung des Klagebegehrens. Durch

den Schenkungsvertrag vom 3. 8. 1992 sei das Vorkaufsrecht nicht berührt worden. Er sei davon ausgegangen, dass dem Kläger das verbücherte Vorkaufsrecht bekannt sei, auch soweit die Ermittlung des Einlösungspreises durch Schätzleute vorgesehen worden sei. Da aber der Kläger nicht erkennen lassen habe, dass er der Preisbildung gemäß der Vorkaufsregelung zustimme, sei sein Einlösungsangebot fehlerhaft und zur Auslösung der Einlösungsfrist nicht geeignet gewesen. Im Übrigen hätte das zwischen dem Kläger und dem Kaufinteressentenehepaar abgeschlossene Rechtsgeschäft (die Punktation vom 9. 11. 1998) der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurft, deren Vorliegen der Kläger nicht einmal behauptet habe. Damit liege überhaupt kein Vorkaufsfall vor.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es beurteilte den eingangs dargelegten Sachverhalt rechtlich dahin, dass infolge Ablebens des seinerzeitigen Verkäufers sowie dessen Ehegattin der zweite Absatz der Vertragsbestimmung 15 über das Vorkaufsrecht zur Anwendung komme. Diese Bestimmung sei im Rahmen des Schenkungsvertrags auf den Kläger überbunden worden. Die zwischen dem Kläger und dem Kaufinteressentenehepaar abgeschlossene Punktation bedürfte nicht der Genehmigung durch die Grundverkehrskommission. Durch die Übermittlung der Punktation an den Beklagten am 9. 11. 1998 sei diesem ein bindender Antrag eines Dritten zugegangen, wodurch der Vorkaufsfall ausgelöst worden sei. Der Beklagte habe in seiner darauffolgenden Erklärung nur auf Punkt 15 des Vertrags aus dem Jahr 1971 hingewiesen und den Kläger um Vorschläge gebeten, seinerseits aber keinen Schätzer namhaft gemacht und auch vor dem Mai 1999 den Kläger nicht zur Nominierung eines solchen konkret aufgefordert. Es fehle an einer realen Einlösung und einem konkreten Zahlungsangebot. Der Beklagte habe daher nicht innerhalb der 30-tägigen Frist ordnungsgemäß eingelöst.

Das Berufungsgericht änderte in Stattgebung der Berufung des Beklagten das Urteil des Erstgerichts in die Abweisung des Klagebegehrens ab und sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 260.000 S übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Das Vorkaufsrecht nach den §§ 1072 ff ABGB sei ein Recht des Vorkaufsberechtigten zum bevorzugten Erwerb einer Sache für den Fall, dass der Verpflichtete die Sache verkaufen wolle. Es könne auch durch den Vertrag zugunsten Dritter eingeräumt werden. Nach § 1073 ABGB könne das Vorkaufsrecht betreffend Liegenschaften durch Eintragung in das Grundbuch von einem persönlichen in ein dingliches Recht umgewandelt werden. Der Verpflichtete habe beim Eintritt eines Vorkaufsfalles dem Berechtigten die Einlösung anzubieten. Ein Vorkaufsfall werde durch eine Punktation begründet. Bei unbeweglichen Sache müsse der Vorkaufsberechtigte nach § 1075 ABGB binnen 30 Tagen einlösen. Nach Ablauf dieser Zeit erlösche das Vorkaufsrecht. Ein ungültiges Angebot setze jedoch die Einlösungsfrist nicht in Gang, auch wenn der Berechtigte eindeutig Kenntnis vom Vorkaufsfall habe. Sinn der Anbietungspflicht sei es, den Berechtigten vom Vorkaufsfall und dessen vollem Inhalt in Kenntnis zu setzen, damit er von seinem Einlösungsrecht Gebrauch machen könne. Ein gleichzeitig mehreren Personen eingeräumtes Vorkaufsrecht, welches keine Bestimmung enthalte, dass die Berechtigten zur Ausübung nacheinander oder nach reellen oder ideellen Teilen berufen seien, sei im Zweifel von allen Berechtigten gemeinsam auszuüben. Der Verpflichtete habe auch sämtlichen Mitberechtigten die betroffene Sache zur Ausübung des gemeinsamen Vorkaufsrechtes anzubieten. Falle einer von ihnen weg oder lehne er die Ausübung des Vorkaufsrechts ab, so wachse, wenn nichts Gegenteiliges bedungen sei, sein Anteil am Vorkaufsrecht den Mitberechtigten zu, weil dies im Zweifel der Absicht der Parteien und der Natur des Geschäftes entspreche. Mehrere Berechtigte bildeten eine Miteigentumsgemeinschaft. Daraus folge, dass der Kläger allen vorhandenen Berechtigten zur Ausübung des gemeinsamen Vorkaufsrechts ordnungsgemäß, sei es durch Bekanntgabe oder Mitteilung des Inhalts der Punktation oder durch deren Zumittlung, anbieten hätte müssen, um den Beginn des Fristenlaufs auszulösen. Das Einlösungsanbot müsse dem Berechtigten die Information bieten, die er benötige, um von seinem Einlösungsrecht Gebrauch machen zu können. Das Anbot an die Vorkaufsberechtigten zur Einlösung sei allerdings nur dann wirksam, wenn ein Vorkaufsfall eingetreten sei und andererseits - bei einer Mehrheit von Berechtigten - mangels eines Zustell- und Handlungsbevollmächtigten dieser Mehrheit von Berechtigten jedem Einzelnen das Einlösungsangebot zugekommen sei. Für das Vorliegen dieser Voraussetzungen treffe den Kläger als Vorkaufsverpflichteten die Beweislast, diesen Beweis habe er nach den Feststellungen nicht erbracht.Das Berufungsgericht änderte in Stattgebung der Berufung des Beklagten das Urteil des Erstgerichts in die Abweisung des Klagebegehrens ab und sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 260.000 S übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Das Vorkaufsrecht nach den Paragraphen 1072, ff ABGB sei ein Recht des Vorkaufsberechtigten zum bevorzugten Erwerb einer Sache für den Fall, dass der Verpflichtete die Sache verkaufen wolle. Es könne auch durch den Vertrag zugunsten Dritter eingeräumt werden. Nach Paragraph 1073, ABGB könne das Vorkaufsrecht betreffend Liegenschaften durch Eintragung in das Grundbuch von einem persönlichen in ein dingliches Recht umgewandelt

werden. Der Verpflichtete habe beim Eintritt eines Vorkaufsfalles dem Berechtigten die Einlösung anzubieten. Ein Vorkaufsfall werde durch eine Punktation begründet. Bei unbeweglichen Sache müsse der Vorkaufsberechtigte nach Paragraph 1075, ABGB binnen 30 Tagen einlösen. Nach Ablauf dieser Zeit erlösche das Vorkaufsrecht. Ein ungültiges Angebot setze jedoch die Einlösungsfrist nicht in Gang, auch wenn der Berechtigte eindeutig Kenntnis vom Vorkaufsfall habe. Sinn der Anbietungspflicht sei es, den Berechtigten vom Vorkaufsfall und dessen vollem Inhalt in Kenntnis zu setzen, damit er von seinem Einlösungsrecht Gebrauch machen könne. Ein gleichzeitig mehreren Personen eingeräumtes Vorkaufsrecht, welches keine Bestimmung enthalte, dass die Berechtigten zur Ausübung nacheinander oder nach reellen oder ideellen Teilen berufen seien, sei im Zweifel von allen Berechtigten gemeinsam auszuüben. Der Verpflichtete habe auch sämtlichen Mitberechtigten die betroffene Sache zur Ausübung des gemeinsamen Vorkaufsrechtes anzubieten. Falle einer von ihnen weg oder lehne er die Ausübung des Vorkaufsrechts ab, so wachse, wenn nichts Gegenteiliges bedungen sei, sein Anteil am Vorkaufsrecht den Mitberechtigten zu, weil dies im Zweifel der Absicht der Parteien und der Natur des Geschäftes entspreche. Mehrere Berechtigte bildeten eine Miteigentumsgemeinschaft. Daraus folge, dass der Kläger allen vorhandenen Berechtigten zur Ausübung des gemeinsamen Vorkaufsrechts ordnungsgemäß, sei es durch Bekanntgabe oder Mitteilung des Inhalts der Punktation oder durch deren Zumittlung, anbieten hätte müssen, um den Beginn des Fristenlaufs auszulösen. Das Einlösungsanbot müsse dem Berechtigten die Information bieten, die er benötige, um von seinem Einlösungsrecht Gebrauch machen zu können. Das Anbot an die Vorkaufsberechtigten zur Einlösung sei allerdings nur dann wirksam, wenn ein Vorkaufsfall eingetreten sei und andererseits - bei einer Mehrheit von Berechtigten - mangels eines Zustell- und Handlungsbevollmächtigten dieser Mehrheit von Berechtigten jedem Einzelnen das Einlösungsangebot zugekommen sei. Für das Vorliegen dieser Voraussetzungen treffe den Kläger als Vorkaufsverpflichteten die Beweislast, diesen Beweis habe er nach den Feststellungen nicht erbracht.

Nach der maßgeblichen Lehre und der Rechtsprechung werde der Vorkaufsfall bei einem genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäft erst mit Vorliegen der behördlichen Genehmigung hergestellt, weil die behördliche Genehmigung als "Rechtsbedingung" wirke. Demnach wäre ein Vorkaufsfall nur dann vorgelegen, wenn die Punktation keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurft hätte. Eine solche Genehmigungsfreiheit sei hier zu verneinen. Gemäß § 7 VlbgGVG (folgend: GVG) bedürfe ein Rechtserwerb an bebauten Grundstücken - ausgenommen zu Ferienzwecken - dann keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn der Rechtserwerber der Grundverkehrs-Landeskommission oder der Gemeinde, in der das Grundstück liege, schriftlich eine "Erklärung gemäß § 7 Abs 2 GVG" abgebe. Selbst wenn die Punktation des Klägers mit dem Interessentenehepaar ursprünglich nicht einer Genehmigung bedurft hätte, habe es an der erforderlichen Erklärung nach § 7 Abs 2 GVG gefehlt, die Abgabe einer solchen Erklärung sei aber Bedingung für die Genehmigungsfreiheit. Sohin sei ein Vorkaufsfall gar nicht vorgelegen, sodass schon deshalb das Klagebegehren abzuweisen sei.Nach der maßgeblichen Lehre und der Rechtsprechung werde der Vorkaufsfall bei einem genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäft erst mit Vorliegen der behördlichen Genehmigung hergestellt, weil die behördliche Genehmigung als "Rechtsbedingung" wirke. Demnach wäre ein Vorkaufsfall nur dann vorgelegen, wenn die Punktation keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurft hätte. Eine solche Genehmigungsfreiheit sei hier zu verneinen. Gemäß Paragraph 7, VlbgGVG (folgend: GVG) bedürfe ein Rechtserwerb an bebauten Grundstücken - ausgenommen zu Ferienzwecken - dann keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn der Rechtserwerber der Grundverkehrs-Landeskommission oder der Gemeinde, in der das Grundstück liege, schriftlich eine "Erklärung gemäß Paragraph 7, Absatz 2, GVG" abgebe. Selbst wenn die Punktation des Klägers mit dem Interessentenehepaar ursprünglich nicht einer Genehmigung bedurft hätte, habe es an der erforderlichen Erklärung nach Paragraph 7, Absatz 2, GVG gefehlt, die Abgabe einer solchen Erklärung sei aber Bedingung für die Genehmigungsfreiheit. Sohin sei ein Vorkaufsfall gar nicht vorgelegen, sodass schon deshalb das Klagebegehren abzuweisen sei.

Ein weiterer Abweisungsgrund sei darin zu sehen, dass ein derartiges wirksames Einlösungsangebot an die damals bestehende Gemeinschaft der Vorkaufsberechtigten nicht ergangen sei, habe doch der Kläger das Offert nach den Feststellungen an jeden der beiden Brüder gerichtet, ohne darauf Bedacht zu nehmen, dass mangels gegenteiliger Absprachen das Recht auch nur den Berechtigten gemeinsam zustehe und von diesen auch nur gemeinsam ausgeübt werden könne, dass aber trotzdem das Einlösungsangebot jedem einzelnen Berechtigten zugegangen sein müsse. Es stehe nämlich nicht fest und sei auch nicht behauptet worden, dass einer der Berechtigten zur Entgegennahme von Erklärungen für die Gemeinschaft bevollmächtigt gewesen sei. Somit sei nach den Feststellungen davon auszugehen, dass der Schwester des Beklagten und des Nebenintervenienten ein derartiges Einlösungsangebot tatsächlich nicht

zugegangen sei, sodass es nicht schade, dass seitens der verbliebenen Vorkaufsberechtigten das Vorkaufsrecht nicht gemeinsam ausgeübt worden sei. Aus dem Grundbuch ergebe sich, dass im Hauptbuch auf die Vertragsurkunde und die Bestimmung des Punktes 15 des Kaufvertrags nicht Bezug genommen worden sei, sodass der Kläger als Dritter des Kaufvertrags die darin enthaltene Bestimmung über die Art der Ermittlung der Kaufpreissumme nicht gegen sich gelten lassen müsse, es sei denn, er habe sich dazu ausdrücklich verpflichtet. Werde im Hauptbuch nur auf den Vertrag verwiesen, dann trete keine dingliche Wirkung der einzelnen Bestimmungen des Vertrags ein. Diese werde nur durch einen ausdrücklichen Hinweis im Sinn des § 5 GBG bewirkt. Eine weitergehende Wirkung habe die Rechtsprechung allerdings dann anerkannt, wenn zwar nicht im Hauptbuch auf eine Vertragsbestimmung in der Urkundensammlung Bezug genommen worden sei, aber doch bei dem ins Hauptbuch Einsicht Nehmenden der Verdacht erweckt werden müsste, dass das Hauptbuch und die Urkundensammlung nicht übereinstimmten oder wenn die Einsichtnahme in die Urkundensammlung als verkehrsüblich angesehen werden müsse. In diesem Zusammenhang sei ausgesprochen worden, dass etwa bei Grunddienstbarkeiten in der Regel aus der Art der Eintragung die Vermutung gelte, dass wichtige Nebenbestimmungen wohl in den Urkunden, nicht aber im Hauptbuch aufscheinen, und daher eine Verpflichtung bestehe, die Urkundensammlung einzusehen. Für ein Vorkaufsrecht bestehe eine solche Vermutung und Verpflichtung indessen nicht.Ein weiterer Abweisungsgrund sei darin zu sehen, dass ein derartiges wirksames Einlösungsangebot an die damals bestehende Gemeinschaft der Vorkaufsberechtigten nicht ergangen sei, habe doch der Kläger das Offert nach den Feststellungen an jeden der beiden Brüder gerichtet, ohne darauf Bedacht zu nehmen, dass mangels gegenteiliger Absprachen das Recht auch nur den Berechtigten gemeinsam zustehe und von diesen auch nur gemeinsam ausgeübt werden könne, dass aber trotzdem das Einlösungsangebot jedem einzelnen Berechtigten zugegangen sein müsse. Es stehe nämlich nicht fest und sei auch nicht behauptet worden, dass einer der Berechtigten zur Entgegennahme von Erklärungen für die Gemeinschaft bevollmächtigt gewesen sei. Somit sei nach den Feststellungen davon auszugehen, dass der Schwester des Beklagten und des Nebenintervenienten ein derartiges Einlösungsangebot tatsächlich nicht zugegangen sei, sodass es nicht schade, dass seitens der verbliebenen Vorkaufsberechtigten das Vorkaufsrecht nicht gemeinsam ausgeübt worden sei. Aus dem Grundbuch ergebe sich, dass im Hauptbuch auf die Vertragsurkunde und die Bestimmung des Punktes 15 des Kaufvertrags nicht Bezug genommen worden sei, sodass der Kläger als Dritter des Kaufvertrags die darin enthaltene Bestimmung über die Art der Ermittlung der Kaufpreissumme nicht gegen sich gelten lassen müsse, es sei denn, er habe sich dazu ausdrücklich verpflichtet. Werde im Hauptbuch nur auf den Vertrag verwiesen, dann trete keine dingliche Wirkung der einzelnen Bestimmungen des Vertrags ein. Diese werde nur durch einen ausdrücklichen Hinweis im Sinn des Paragraph 5, GBG bewirkt. Eine weitergehende Wirkung habe die Rechtsprechung allerdings dann anerkannt, wenn zwar nicht im Hauptbuch auf eine Vertragsbestimmung in der Urkundensammlung Bezug genommen worden sei, aber doch bei dem ins Hauptbuch Einsicht Nehmenden der Verdacht erweckt werden müsste, dass das Hauptbuch und die Urkundensammlung nicht übereinstimmten oder wenn die Einsichtnahme in die Urkundensammlung als verkehrsüblich angesehen werden müsse. In diesem Zusammenhang sei ausgesprochen worden, dass etwa bei Grunddienstbarkeiten in der Regel aus der Art der Eintragung die Vermutung gelte, dass wichtige Nebenbestimmungen wohl in den Urkunden, nicht aber im Hauptbuch aufscheinen, und daher eine Verpflichtung bestehe, die Urkundensammlung einzusehen. Für ein Vorkaufsrecht bestehe eine solche Vermutung und Verpflichtung indessen nicht.

Auch bedürfe es keiner Erörterung, ob der Vorkaufsfall (die behauptete Punktation) aufgrund eines weiteren Rechtsgeschäfts, nämlich einer vertraglichen einvernehmlichen Auflösung durch die Beteiligten rückwirkend aufgehoben worden sei und inwieweit sodann der vom Kläger mit dem Nebenintervenienten abgeschlossene Kaufvertrag einen neuen Vorkaufsfall darstelle. Da der Kläger darauf sein Begehren auch nicht gestützt habe und ein die gesetzliche Einlösungsfrist des § 1075 ABGB auslösendes Einlösungsangebot seitens des Nebenintervenienten nicht vorliege, könne auf einen möglichen Einlösungsanspruch (im günstigsten Fall hinsichtlich eines Hälfteanteils der Liegenschaft) nicht Bedacht genommen werden. Das Klagebegehren sei daher zur Gänze abzuweisen.Auch bedürfe es keiner Erörterung, ob der Vorkaufsfall (die behauptete Punktation) aufgrund eines weiteren Rechtsgeschäfts, nämlich einer vertraglichen einvernehmlichen Auflösung durch die Beteiligten rückwirkend aufgehoben worden sei und inwieweit sodann der vom Kläger mit dem Nebenintervenienten abgeschlossene Kaufvertrag einen neuen Vorkaufsfall darstelle. Da der Kläger darauf sein Begehren auch nicht gestützt habe und ein die gesetzliche Einlösungsfrist des

Paragraph 1075, ABGB auslösendes Einlösungsangebot seitens des Nebenintervenienten nicht vorliege, könne auf einen möglichen Einlösungsanspruch (im günstigsten Fall hinsichtlich eines Hälfteanteils der Liegenschaft) nicht Bedacht genommen werden. Das Klagebegehren sei daher zur Gänze abzuweisen.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil zur maßgeblichen Frage, ob ein Baugrundstück, auf dem ein Gartenhaus errichtet sei, nach dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz genehmigungsfrei käuflich erworben werden könne und ob diese Frage selbständig als Vorfrage vom Zivilgericht beurteilt werden dürfe, für die daraus ableitbare Frage, ob ein Vorkaufsfall vorliege, höchstgerichtliche Judikatur nicht vorliege und der Beantwortung dieser Frage im Hinblick auf die in anderen Grundverkehrsgesetzen ähnlichen Regelungen eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukomme.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen das berufungsgerichtliche Urteil erhobene Revision des Klägers ist - jedenfalls im Ergebnis - nicht berechtigt:

Gemäß § 1073 Satz 2 ABGB kann das Vorkaufsrecht in Rücksicht auf unbewegliche Güter durch Eintragung in die öffentlichen Bücher (das Grundbuch) in ein dingliches Recht verwandelt werden. Gemäß § 4 GBG wird die Erwerbung (Übertragung, Beschränkung und Aufhebung) der bücherlichen Rechte iSd § 9 GBG (worunter auch das Vorkaufsrecht fällt) nur durch ihre Eintragung in das Hauptbuch erwirkt. Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch und der Urkundensammlung (§ 1 GBG). Gemäß § 5 GBG sind in das Hauptbuch die wesentlichen Bestimmungen der bücherlichen Rechte einzutragen; lassen sie eine kurze Fassung nicht zu, so ist im Hauptbuch eine Berufung auf die genau zu beschreibenden Stellen der Urkunden, die der EintragungGemäß Paragraph 1073, Satz 2 ABGB kann das Vorkaufsrecht in Rücksicht auf unbewegliche Güter durch Eintragung in die öffentlichen Bücher (das Grundbuch) in ein dingliches Recht verwandelt werden. Gemäß Paragraph 4, GBG wird die Erwerbung (Übertragung, Beschränkung und Aufhebung) der bücherlichen Rechte iSd Paragraph 9, GBG (worunter auch das Vorkaufsrecht fällt) nur durch ihre Eintragung in das Hauptbuch erwirkt. Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch und der Urkundensammlung (Paragraph eins, GBG). Gemäß Paragraph 5, GBG sind in das Hauptbuch die wesentlichen Bestimmungen der bücherlichen Rechte einzutragen; lassen sie eine kurze Fassung nicht zu, so ist im Hauptbuch eine Berufung auf die genau zu beschreibenden Stellen der Urkunden, die der Eintragung

zugrunde liegen, mit der Wirkung zulässig, dass die bezogenen Stellen

als im Hauptbuch eingetragen anzusehen sind. Fehlt - wie im

vorliegenden Fall bei der Eintragung des hier umstrittenen Vorkaufsrechts - ein Hinweis auf die das Vorkaufsrecht regelnde Bestimmung des Vertrags (Punkt 15 des Kaufvertrags vom 18. 3. 1971), so sind dessen ungeachtet diese Vertragsbestimmungen nach Lehre und ständiger Rechtsprechung (ua) dann als "verdinglicht" auch für den späteren Erwerber - wie hier den Kläger als seinerzeitigen Geschenknehmer - der mit dem Vorkaufsrecht belasteten Liegenschaft zur Einhaltung des Vorkaufsrechts verpflichtend, wenn die Einsichtnahme in die Urkundensammlung verkehrsüblich oder nach den Umständen des Falls durch die Art der Eintragung geboten ist (Klang in Klang2 II 338; SZ 16/93; SZ 49/46 mwN; JBl 1988, 35 [für das Wiederkaufsrecht]; und andere in RIS-Justiz RS0060205 genannte Entscheidungen). Hat der Kläger, ein öffentlicher Notar, der die Abhandlung nach dem Ehegatten der späteren Geschenkgeberin (und Alleinerbin ihres Gatten) durchgeführt hatte, tatsächlich eine Einschau in die Urkundensammlung betreffend das von ihm "übernommene" Vorkaufsrecht der dort genannten fünf vorkaufsberechtigten Personen unterlassen, so wäre doch - entgegen der Rechtsansicht des Berufungsgerichts - eine derartige Einsicht geboten gewesen, weil er nur dadurch Art und Umfang des für fünf Personen der gleichen Familie eingeräumten Vorkaufsrechts und allfällige Rangverhältnisse unter den Berechtigten erfahren konnte. Dabei hätte er aber auch das im genannten Vertragspunkt geregelte Preisermittlungsverfahren im Vorkaufsfall nach dem Tod seiner Rechtsvorgängerin zur Kenntnis genommen. Auf Grund dessen aber hätte er, um seiner Anbotspflicht im Vorkaufsfall gerecht zu werden (siehe dazu Aicher in Rummel3 § 1072 Rz 23a ff), dem (neben dem Nebenintervenienten allein verbliebenen vorkaufsberechtigten) Beklagten ein Einlösungsangebot machen müssen, das auf den Inhalt und die Ausformung des verdinglichten Vorkaufsrechts gehörig Bedacht nimmt. Demnach genügte aber die bloße Vorlage der Punktation mit den vorgesehenen Käufern vom 9. 11. 1998 durch den Kläger gegenüber dem Beklagten nicht, um dessen Einlösungspflicht binnen 30 Tagen (§ 1075 ABGB) auszulösen. Vielmehr genügte die vom Beklagten (und zunächst auch vom Nebenintervenienten) abgegebene Erklärung, das Vorkaufsrecht gemäß Punkt 15 des Kaufvertrags vom 18. 3. 1971 einzulösen, zunächst, um dem Beklagten das Vorkaufsrecht zu wahren. Die Pflicht, (je) einen

beeideten Schätzmann zu bestellen und deren Bewertung (im arithmetischen Mittel) als Einlösungspreis zu akzeptieren, traf daher nicht allein den Beklagten, sondern auch den Kläger. Ihr hat er nicht entsprochen, sodass sein Einlösungsanbot nicht die Einlösungsfrist auslösen konnte (SZ 71/153 mwN).vorliegenden Fall bei der Eintragung des hier umstrittenen Vorkaufsrechts - ein Hinweis auf die das Vorkaufsrecht regelnde Bestimmung des Vertrags (Punkt 15 des Kaufvertrags vom 18. 3. 1971), so sind dessen ungeachtet diese Vertragsbestimmungen nach Lehre und ständiger Rechtsprechung (ua) dann als "verdinglicht" auch für den späteren Erwerber - wie hier den Kläger als seinerzeitigen Geschenknehmer - der mit dem Vorkaufsrecht belasteten Liegenschaft zur Einhaltung des Vorkaufsrechts verpflichtend, wenn die Einsichtnahme in die Urkundensammlung verkehrsüblich oder nach den Umständen des Falls durch die Art der Eintragung geboten ist (Klang in Klang2 römisch II 338; SZ 16/93; SZ 49/46 mwN; JBl 1988, 35 [für das Wiederkaufsrecht]; und andere in RIS-Justiz RS0060205 genannte Entscheidungen). Hat der Kläger, ein öffentlicher Notar, der die Abhandlung nach dem Ehegatten der späteren Geschenkgeberin (und Alleinerbin ihres Gatten) durchgeführt hatte, tatsächlich eine Einschau in die Urkundensammlung betreffend das von ihm "übernommene" Vorkaufsrecht der dort genannten fünf vorkaufsberechtigten Personen unterlassen, so wäre doch - entgegen der Rechtsansicht des Berufungsgerichts - eine derartige Einsicht geboten gewesen, weil er nur dadurch Art und Umfang des für fünf Personen der gleichen Familie eingeräumten Vorkaufsrechts und allfällige Rangverhältnisse unter den Berechtigten erfahren konnte. Dabei hätte er aber auch das im genannten Vertragspunkt geregelte Preisermittlungsverfahren im Vorkaufsfall nach dem Tod seiner Rechtsvorgängerin zur Kenntnis genommen. Auf Grund dessen aber hätte er, um seiner Anbotspflicht im Vorkaufsfall gerecht zu werden (siehe dazu Aicher in Rummel3 Paragraph 1072, Rz 23a ff), dem (neben dem Nebenintervenienten allein verbliebenen vorkaufsberechtigten) Beklagten ein Einlösungsangebot machen müssen, das auf den Inhalt und die Ausformung des verdinglichten Vorkaufsrechts gehörig Bedacht nimmt. Demnach genügte aber die bloße Vorlage der Punktation mit den vorgesehenen Käufern vom 9. 11. 1998 durch den Kläger gegenüber dem Beklagten nicht, um dessen Einlösungspflicht binnen 30 Tagen (Paragraph 1075, ABGB) auszulösen. Vielmehr genügte die vom Beklagten (und zunächst auch vom Nebenintervenienten) abgegebene Erklärung, das Vorkaufsrecht gemäß Punkt 15 des Kaufvertrags vom 18. 3. 1971 einzulösen, zunächst, um dem Beklagten das Vorkaufsrecht zu wahren. Die Pflicht, (je) einen beeideten Schätzmann zu bestellen und deren Bewertung (im arithmetischen Mittel) als Einlösungspreis zu akzeptieren, traf daher nicht allein den Beklagten, sondern auch den Kläger. Ihr hat er nicht entsprochen, sodass sein Einlösungsanbot nicht die Einlösungsfrist auslösen konnte (SZ 71/153 mwN).

Angesichts dieser Rechtslage kann dahingestellt bleiben, ob die Punktation vom 8. 11. 1998 nach dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz LGBl 1993/61 in der derzeit geltenden Fassung genehmigungspflichtig ist oder nicht, weil selbst im Falle der Genehmigungsfreiheit (nach dem Rechtsstandpunkt des Klägers und des Nebenintervenienten) das Einlösungsanbot des Klägers nach den obigen Ausführungen nicht am eingetragenen Vorkaufsrecht orientiert und damit unzureichend war.

Der Revision ist demnach im Ergebnis nicht Folge zu geben.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 50, 41 ZPO.Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 50,, 41 ZPO.

Da der Nebenintervenient gemäß § 19 Abs 1 ZPO den Rechtsstreit in der Lage annehmen muss, in welcher sich dieser zur Zeit seines Beitrittes befindet und dieser Beitritt hier in erster Instanz erfolgte, verfallen die jegliche Rechtsmittel(beantwortungs)fristen vernachlässigenden Eingaben und Anträge des Nebenintervenienten der Zurückweisung.Da der Nebenintervenient gemäß Paragraph 19, Absatz eins, ZPO den Rechtsstreit in der Lage annehmen muss, in welcher sich dieser zur Zeit seines Beitrittes befindet und dieser Beitritt hier in erster Instanz erfolgte, verfallen die jegliche Rechtsmittel(beantwortungs)fristen vernachlässigenden Eingaben und Anträge des Nebenintervenienten der Zurückweisung.

Anmerkung

E62074 04A00011

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0040OB00001.01B.0612.000

Dokumentnummer

JJT_20010612_OGH0002_0040OB00001_01B0000_000

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at