jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/5/24 3Ob107/00g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.05.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Angst als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Hans L*****, und 2) Carmen L*****, beide ***** vertreten durch Burger-Scheidlin, Klaus und Quendler Rechtsanwaltsgesellschaft m. b. H. in Klagenfurt, gegen die beklagte Partei I*****, vertreten durch Dr. Norbert Scherbaum ua Rechtsanwälte in Graz, wegen Feststellung (Streitwert 1 Mio S) infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgericht vom 20. Jänner 2000, GZ 4 R 256/99w-16, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt vom 15. September 1999, GZ 24 Cg 6/99k-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien je zur Hälfte die mit insgesamt 24.997,50 S (darin 4.166,25 S Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Eine Kommanditgesellschaft (KG) vermietete der beklagten Partei mit Bestandvertrag vom 27. 4. 1992 eine Liegenschaft zur Errichtung eines Superädifikats. Zugleich räumte die Vermieterin als Liegenschaftseigentümerin der beklagten Partei und allen deren "Rechtsnachfolgern im Bestandrecht" auf die Dauer des Bestandverhältnisses ein durch die nachfolgende Verbücherung verdinglichtes Vorkaufsrecht nach §§ 1072 ff ABGB ein, das jedoch im Falle der Veräußerung an bestimmte im Vertrag genannte Personen nicht gelten sollte. Die KG veräußerte das Bestandobjekt mit Kaufvertrag vom 22. 7. 1998 an die Kläger um 5 Mio S und löste damit den Vorkaufsfall aus. In einem Nachtrag vom 25. 9. 1998 hielten die Vertragsparteien fest, "Bestandteil der einstigen Kaufvereinbarung" sei auch gewesen, dass die Käufer der Verkäuferin das immerwährende Recht einräumen, eine bestimmte (andere) Grundfläche und eine Wand des darauf befindlichen Gebäudes - entsprechend der grafischen Darstellung in einem Lageplan - für "Ausstellungszwecke" bzw "für gewerbliche Zwecke" zu nutzen. Dabei soll die Grundfläche für die Abstellung von PKW und die Gebäudewand für Werbezwecke genutzt werden. Sie sind vom Betriebsgelände der Rechtsnachfolgerin der KG, einer Gesellschaft m. b. H., nur durch eine Straße getrennt. Deren Betriebsgelände hat insgesamt 360 m2. Die Verkäuferin benötigt jährlich Platz für 150 Gebrauchtfahrzeuge. Dafür reicht das Betriebsgelände nicht aus, sodass "jeder Platz für die Firma wertvoll" ist. Der Erstkläger ist Mieter der im Nachtrag vom 25. 9. 1998 bezeichneten Abstellfläche und des Gebäudes auf dem Grundstück. Diese Abstellfläche ist für die Verkäuferin "sehr wichtig", weil sie dort 6 Gebrauchtfahrzeuge plazieren kann. Das ist besonders für "Fremdmarkenfahrzeuge" von großer Bedeutung,

weil sich solche, die am Betriebsgelände niemand sucht, "sehr schwer verkaufen" lassen. Ohne Nutzung jener Abstellfläche würde die Verkäuferin ungefähr 20 % weniger Gebrauchtfahrzeuge verkaufen. Sie hatte diese Grundfläche daher schon "ab dem Jahr 1995/1996" in Verwendung. Weil aber der Erstkläger in der Folge beabsichtigte, das Gebäude umzubauen, veranlasste er die Verkäuferin, dort keine Fahrzeuge mehr abzustellen, worauf ihn die Verkäuferin wiederholt ersuchte, die Abstellfläche wieder nutzen zu dürfen.Eine Kommanditgesellschaft (KG) vermietete der beklagten Partei mit Bestandvertrag vom 27. 4. 1992 eine Liegenschaft zur Errichtung eines Superädifikats. Zugleich räumte die Vermieterin als Liegenschaftseigentümerin der beklagten Partei und allen deren "Rechtsnachfolgern im Bestandrecht" auf die Dauer des Bestandverhältnisses ein durch die nachfolgende Verbücherung verdinglichtes Vorkaufsrecht nach Paragraphen 1072, ff ABGB ein, das jedoch im Falle der Veräußerung an bestimmte im Vertrag genannte Personen nicht gelten sollte. Die KG veräußerte das Bestandobjekt mit Kaufvertrag vom 22. 7. 1998 an die Kläger um 5 Mio S und löste damit den Vorkaufsfall aus. In einem Nachtrag vom 25. 9. 1998 hielten die Vertragsparteien fest, "Bestandteil der einstigen Kaufvereinbarung" sei auch gewesen, dass die Käufer der Verkäuferin das immerwährende Recht einräumen, eine bestimmte (andere) Grundfläche und eine Wand des darauf befindlichen Gebäudes - entsprechend der grafischen Darstellung in einem Lageplan - für "Ausstellungszwecke" bzw "für gewerbliche Zwecke" zu nutzen. Dabei soll die Grundfläche für die Abstellung von PKW und die Gebäudewand für Werbezwecke genutzt werden. Sie sind vom Betriebsgelände der Rechtsnachfolgerin der KG, einer Gesellschaft m. b. H., nur durch eine Straße getrennt. Deren Betriebsgelände hat insgesamt 360 m2. Die Verkäuferin benötigt jährlich Platz für 150 Gebrauchtfahrzeuge. Dafür reicht das Betriebsgelände nicht aus, sodass "jeder Platz für die Firma wertvoll" ist. Der Erstkläger ist Mieter der im Nachtrag vom 25. 9. 1998 bezeichneten Abstellfläche und des Gebäudes auf dem Grundstück. Diese Abstellfläche ist für die Verkäuferin "sehr wichtig", weil sie dort 6 Gebrauchtfahrzeuge plazieren kann. Das ist besonders für "Fremdmarkenfahrzeuge" von großer Bedeutung, weil sich solche, die am Betriebsgelände niemand sucht, "sehr schwer verkaufen" lassen. Ohne Nutzung jener Abstellfläche würde die Verkäuferin ungefähr 20 % weniger Gebrauchtfahrzeuge verkaufen. Sie hatte diese Grundfläche daher schon "ab dem Jahr 1995/1996" in Verwendung. Weil aber der Erstkläger in der Folge beabsichtigte, das Gebäude umzubauen, veranlasste er die Verkäuferin, dort keine Fahrzeuge mehr abzustellen, worauf ihn die Verkäuferin wiederholt ersuchte, die Abstellfläche wieder nutzen zu dürfen.

1998 wurde die beklagte Partei von der Bestandgeberin über deren Absicht zum Verkauf der Liegenschaft um den Preis von 6 bis 7 Mio S nach dem Inhalt eines Bewertungsgutachtens informiert. Jene verdeutlichte daraufhin, nur zwischen 3 und 4 Mio S zahlen zu wollen. Daraufhin verhandelte die Liegenschaftseigentümerin mit den Klägern.

Der Erstkläger erklärte, "bestenfalls" 5 Mio S als Kaufpreis zu

akzeptieren, die Liegenschaftseigentümerin könne allerdings "im

Gegenzug ... wieder über die ... Ausstellungsflächen verfügen".

Schließlich erzielten die Verhandlungspartner bereits damals die

"Willenseinigung", "dass auch die Verfügungsberechtigung über diese

Fläche und die ... Mauer ein Bestandteil der Vereinbarung sein

solle". Nach weiteren Verhandlungen mit der beklagten Partei übersandten ihr die Klagevertreter den (Entwurf zum späteren) Kaufvertrag vom 22. 7. 1998. Darin waren jene Abstellfläche und die Gebäudewand nicht erwähnt. Die Klagevertreter verwiesen darauf, ihr Übersendungsschreiben vom 23. 7. 1998 sei "nicht als Aufforderung zur Einlösung aufzufassen". Der Tatbestand für die Ausübung des Vorkaufsrechts sei "auch deshalb noch nicht erfüllt", weil die "Vertragsparteien noch gewisse Vorbehalte" hätten, "die sich in den nächsten Tagen erledigen lassen würden". Am 14. 8. 1998 teilte die beklagte Partei der Verkäuferin fernmündlich ihren endgültigen Entschluss mit, das Vorkaufsrecht um 5 Mio S auszuüben. Weder bei diesem Telefonat noch im vorherigen Schriftverkehr mit der Verkäuferin war von Nebenabreden zum Kaufvertrag vom 22. 7. 1998 die Rede. Mit Schreiben vom 27. 8. 1998 informierten die Klagevertreter die beklagte Partei darüber, "eine wesentliche Vereinbarung" sei deshalb "nicht in den Vertragstext aufgenommen worden", weil - nach dem bisherigen Verhandlungsverlauf - anzunehmen gewesen sei, die beklagte Partei werde ihr Vorkaufsrecht nicht ausüben. Der Sache nach ging es dabei um die im Nachtrag zum Kaufvertrag vom 25. 9. 1998 niedergelegte Vereinbarung. Ohne das "Recht auf Nutzung der Abstellfläche und Mauer hätte ... (die Verkäuferin) ... die Liegenschaft nicht um den Betrag von 5 Mio S verkauft".

Im Schreiben vom 12. 10. 1998 ersuchten die Klagevertreter die beklagte Partei um die wirkliche Einlösung binnen 30 Tagen gemäß § 1075 ABGB. Darauf erwiderte die beklagte Partei im Schreiben vom 29. Oktober 1998 (auszugsweise) Folgendes:Im Schreiben vom 12. 10. 1998 ersuchten die Klagevertreter die beklagte Partei um die wirkliche Einlösung binnen 30 Tagen gemäß Paragraph 1075, ABGB. Darauf erwiderte die beklagte Partei im Schreiben vom 29. Oktober 1998 (auszugsweise) Folgendes:

"Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 12. 10. 1998 erlauben wird uns Ihnen mitzuteilen, dass wird hiermit unser Vorkaufsrecht unter Zugrundelegung des Kaufvertrages vom 22. 7./24. 7. 1998, welcher zwischen ... abgeschlossen wurde, ausüben.

Den Nachtrag zum Kaufvertrag vom 25. 9. 1998 können wir nicht akzeptieren, da einerseits eine unwesentliche Nebenleistung vorliegt und andererseits der Verdacht besteht, dass diese Nebenleistung lediglich zur Umgehung der Ausübung des Vorkaufrechtes 'konstruiert' wurde.

Unwesentliche Nebenleistungen müssen nämlich vom Vorkaufsberechtigten

dann nicht übernommen werden, wenn der Vorkaufsverpflichtete den

Kaufvertrag mit dem dritten Käufer auch ohne diese Nebenleistungen

abgeschlossen hätte ... .

... (Begründung für die Annahme einer unwesentlichen Nebenleistung)

...

... (Behandlung eines Rechtsnachfolgeproblems zu einer

Optionsvereinbarung) ...

Abschließend geben wir nochmals ausdrücklich bekannt, dass wird das

Vorkaufsrecht zu den im Kaufvertrag ... unter Ausschluß des

Nachtrages zum Kaufvertrag vom 25. 9. 1998 festgelegten Verpflichtungen erfüllen werden. Aus diesen Grund ersuchen wir Sie, uns Ihr Treuhandkonto bekanntzugeben, damit wir den Kaufpreis in der Höhe von ATS 5 Mio zur Anweisung bringen können."

Die Kläger begehrten, festzustellen, das Vorkaufsrecht der beklagten Partei sei erloschen. Sie brachten vor, die beklagte Partei habe, weil sie die Gegenleistung entsprechend dem Nachtrag zum Kaufvertrag nicht akzeptiert habe, keine rechtswirksame Einlösung erklärt. Dennoch beharre sie auf ihrem erloschenem Vorkaufsrecht. Über den Inhalt des Nachtrags sei bereits bei Abschluss des Kaufvertrags Willenseinigung erzielt worden. Sie - die Kläger - hätten diese Zusatzvereinbarung vorerst "nur nicht im Kaufvertrag selbst schriftlich" niedergelegen wollen, weil sie nach ihren Informationen über die Gespräche mit der beklagten Partei angenommen hätten, letztere werde ihr Vorkaufsrecht um einen Preis von 5 Mio S ohnehin nicht ausüben. Die Nutzungsvereinbarung laut dem Nachtrag sei für die Verkäuferin betriebsnotwendig gewesen.

Die beklagte Partei wendete ein, die Kaufvertragsparteien hätten Willenseinigung ohne den Inhalt der späteren Zusatzvereinbarung erzielt. Der Nachtrag sei später als "Scheingeschäft" nur deshalb rückwirkend vereinbart worden, um ihr Vorkaufsrecht treuwidrig zu vereiteln, sei sie doch nicht in der Lage gewesen, die Nebenleistung zu erbringen. Die Berufung der Kläger auf die Nichtübernahme dieser Nebenverpflichtung sei sittenwidrig und widerspreche Treu und Glauben. Eine solche Nebenverpflichtung sei überdies in Geld bewertbar und somit auch ablösbar. Im Zeitpunkt des Einlösungsanbots sei deren Schätzwert weder bestimmt noch fällig gewesen. Eine Einlösung auch unter Berücksichtigung dieses Schätzwerts sei nie abgelehnt worden.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Nach seiner Ansicht liegt eine für die Ausübung des Vorkaufsrechts "unwesentliche Nebenleistung" nur dann vor, wenn der Vertrag zwischen dem Verpflichteten und dem Dritten auch ohne sie zustande gekommen wäre. Das sei im Anlassfall zu verneinen. Die vereinbarte Nebenleistung sei nach den Interessen des Verpflichteten in Geld nicht ablösbar, sodass die beklagte Partei ihr Vorkaufsrecht nicht ausüben könne.

Das Gericht zweiter Instanz bestätigte diese Entscheidung. Es sprach ferner aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 260.000 S übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. In rechtlicher Hinsicht erwog es:

Übe der Berechtigte das Vorkaufsrecht aus, entstehe zwischen ihm und dem Verpflichteten ein Kaufvertrag, der inhaltlich demjenigen entspreche, den letzterer mit dem Dritten abgeschlossen habe. Dem "Drittvertrag" seien nach § 1077 Abs 2 ABGB auch alle "Nebenbedingungen" zu entnehmen. Darunter falle auch die im Nachtrag wiedergegebene Nebenleistung. Sei der Berechtigte außerstande, die Nebenleistung zu erbringen, könne er das Vorkaufsrecht bei Vergütung deren Schätzwerts dennoch ausüben, was die Bewertbarkeit der Nebenleistung in Geld und - nach den Interessen des Verpflichteten - deren Ablösbarkeit voraussetze. Könne der Berechtigte die Nebenleistung weder erfüllen noch in Geld ablösen, so lasse sich das Vorkaufsrecht nicht ausüben. Eine Nebenleistung sei dann unwesentlich, wenn der Verpflichtete den Vertrag mit dem Dritten auch ohne sie abgeschlossen hätte. Dafür finde sich in den Feststellungen keine Grundlage.Übe der Berechtigte das Vorkaufsrecht aus, entstehe zwischen ihm und dem Verpflichteten ein Kaufvertrag, der inhaltlich demjenigen entspreche, den letzterer mit dem Dritten abgeschlossen habe. Dem "Drittvertrag" seien nach Paragraph 1077, Absatz 2, ABGB auch alle "Nebenbedingungen" zu entnehmen. Darunter falle auch die im Nachtrag wiedergegebene Nebenleistung. Sei der Berechtigte außerstande, die Nebenleistung zu erbringen, könne er das Vorkaufsrecht bei Vergütung deren Schätzwerts dennoch ausüben, was die Bewertbarkeit der Nebenleistung in Geld und - nach den Interessen des Verpflichteten - deren Ablösbarkeit voraussetze. Könne der Berechtigte die Nebenleistung weder erfüllen noch in Geld ablösen, so lasse sich das Vorkaufsrecht nicht ausüben. Eine Nebenleistung sei dann unwesentlich, wenn der Verpflichtete den Vertrag mit dem Dritten auch ohne sie abgeschlossen hätte. Dafür finde sich in den Feststellungen keine Grundlage.

Die Ablösefähigkeit der konkreten Nebenleistung sei - entgegen der Ansicht des Erstgerichts - zu bejahen, sei es doch der Verkäuferin "anfänglich bloß auf die Erzielung eines möglichst hohen Kaufpreises in Geld für ihre Liegenschaft" angekommen. Das Objekt sei zuerst der beklagten Partei zum Kauf angeboten worden, die eine Nebenleistung wie die später vereinbarte gar nicht hätte erbringen können. Erst als auch die Kläger nicht bereit gewesen seien, einen Kaufpreis in Höhe des vorhandenen Bewertungsgutachtens zu zahlen, sei als weitere Gegenleistung die erörterte Nebenleistung vereinbart worden. Somit könne nicht unterstellt werden, die Verkäuferin hätte ohne die Vereinbarung einer Nebenleistung entsprechend dem Nachtrag keinesfalls verkauft. Aus diesem Zwischenergebnis sei für den Prozessstandpunkt der beklagten Partei jedoch deshalb nichts zu gewinnen, weil sie "den Inhalt des Kaufvertragsnachtrages in ihrer Einlösungserklärung vom 29. 10. 1998 zur Gänze abgelehnt" habe. Der Vorkaufsberechtigte müsse nämlich vor einer Bewertung der Nebenleistung in Geld "zumindest fristgerecht eine Ausübungserklärung dahin abgeben, dass er auch bereit sei, den Schätzwert der von ihm nicht erfüllbaren Nebenleistung zu erbringen". Zur wirklichen Einlösung nach § 1075 ABGB und daher auch zur wirksamen Ausübung eines Vorkaufsrechts gehöre somit, "dass der Vorkaufsberechtigte nicht nur ein zumindest reales Zahlungsanbot" erkläre, sondern auch "verbal" anbiete, "den (noch zu ermittelnden) Schätzwert der im Kaufvertrag mit dem Dritten vereinbarten Nebenleistung zu bezahlen". Unterbleibe - wie hier - ein solches Anbot während der Einlösungsfrist, so erlösche das Vorkaufsrecht. Die ordentliche Revision sei mangels einer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur wirklichen Einlösung nach § 1075 ABGB "bei einer Nebenleistung ..., deren Schätzwert noch nicht" feststehe, zulässig.Die Ablösefähigkeit der konkreten Nebenleistung sei - entgegen der Ansicht des Erstgerichts - zu bejahen, sei es doch der Verkäuferin "anfänglich bloß auf die Erzielung eines möglichst hohen Kaufpreises in Geld für ihre Liegenschaft" angekommen. Das Objekt sei zuerst der beklagten Partei zum Kauf angeboten worden, die eine Nebenleistung wie die später vereinbarte gar nicht hätte erbringen können. Erst als auch die Kläger nicht bereit gewesen seien, einen Kaufpreis in Höhe des vorhandenen Bewertungsgutachtens zu zahlen, sei als weitere Gegenleistung die erörterte Nebenleistung vereinbart worden. Somit könne nicht unterstellt werden, die Verkäuferin hätte ohne die Vereinbarung einer Nebenleistung entsprechend dem Nachtrag keinesfalls verkauft. Aus diesem Zwischenergebnis sei für den Prozessstandpunkt der beklagten Partei jedoch deshalb nichts zu gewinnen, weil sie "den Inhalt des Kaufvertragsnachtrages in ihrer Einlösungserklärung vom 29. 10. 1998 zur Gänze abgelehnt" habe. Der Vorkaufsberechtigte müsse nämlich vor einer Bewertung der Nebenleistung in Geld "zumindest fristgerecht eine Ausübungserklärung dahin abgeben, dass er auch bereit sei, den Schätzwert der von ihm nicht erfüllbaren Nebenleistung zu erbringen". Zur wirklichen Einlösung nach Paragraph 1075, ABGB und daher auch zur wirksamen Ausübung eines Vorkaufsrechts gehöre somit, "dass der Vorkaufsberechtigte nicht nur ein zumindest reales Zahlungsanbot" erkläre, sondern auch "verbal" anbiete, "den (noch zu ermittelnden) Schätzwert der im Kaufvertrag mit

dem Dritten vereinbarten Nebenleistung zu bezahlen". Unterbleibe - wie hier - ein solches Anbot während der Einlösungsfrist, so erlösche das Vorkaufsrecht. Die ordentliche Revision sei mangels einer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur wirklichen Einlösung nach Paragraph 1075, ABGB "bei einer Nebenleistung ..., deren Schätzwert noch nicht" feststehe, zulässig.

Die Revision ist wegen des vom Gericht zweiter Instanz ausgeführten Grundes zulässig; sie ist jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1. Nach § 1077 ABGB muss der Vorkaufsberechtigte nicht nur den vom Dritten gebotenen Kaufpreis entrichten, sondern - soweit für ihn (objektiv) tunlich und (subjektiv) möglich (Binder in Schwimann, ABGB2 Rz 6 zu § 1077; F. Bydlinski in Klang2 IV/2, 868; idS auch Aicher in Rummel, ABGB2 Rz 4 zu § 1077) - auch die "Nebenbedingungen", wozu vereinbarte Nebenleistungen gehören, erfüllen. Von dieser Erfüllungspflicht werden nur unwesentliche Nebenleistungen nicht erfasst, was vor allem auch dann gilt, wenn sie durch den Berechtigten weder erfüllbar noch mittels Schätzwerts ablösbar sind (Aicher aaO Rz 5 zu § 1077; F. Bydlinski aaO 868). Unwesentlichen Nebenleistungen ist eigentümlich, dass der Vertrag mit dem Drittkäufer bei wertender Beurteilung auch ohne sie geschlossen worden wäre (SZ 64/24; SZ 26/293). Das ist allerdings nur dann zu bejahen, wenn ihr eigentlicher Zweck in der unbilligen Erschwerung oder in der Vereitelung der Ausübung des Vorkaufsrechts zu erblicken ist. Gerade das indizieren aber Vertragsklauseln, die im Rahmen des Drittvertrags weder dem Drittkäufer noch dem Verkäufer Vorteile verschaffen, also außerhalb des drittvertraglichen Synallagmas stehen (SZ 64/24; Aicher in Rummel aaO Rz 5 zu § 1077; Binder in Schwimann aaO Rz 4 zu § 1077).1. Nach Paragraph 1077, ABGB muss der Vorkaufsberechtigte nicht nur den vom Dritten gebotenen Kaufpreis entrichten, sondern - soweit für ihn (objektiv) tunlich und (subjektiv) möglich (Binder in Schwimann, ABGB2 Rz 6 zu Paragraph 1077 ;, F. Bydlinski in Klang2 IV/2, 868; idS auch Aicher in Rummel, ABGB2 Rz 4 zu Paragraph 1077,) - auch die "Nebenbedingungen", wozu vereinbarte Nebenleistungen gehören, erfüllen. Von dieser Erfüllungspflicht werden nur unwesentliche Nebenleistungen nicht erfasst, was vor allem auch dann gilt, wenn sie durch den Berechtigten weder erfüllbar noch mittels Schätzwerts ablösbar sind (Aicher aaO Rz 5 zu Paragraph 1077 ;, F. Bydlinski aaO 868). Unwesentlichen Nebenleistungen ist eigentümlich, dass der Vertrag mit dem Drittkäufer bei wertender Beurteilung auch ohne sie geschlossen worden wäre (SZ 64/24; SZ 26/293). Das ist allerdings nur dann zu bejahen, wenn ihr eigentlicher Zweck in der unbilligen Erschwerung oder in der Vereitelung der Ausübung des Vorkaufsrechts zu erblicken ist. Gerade das indizieren aber Vertragsklauseln, die im Rahmen des Drittvertrags weder dem Drittkäufer noch dem Verkäufer Vorteile verschaffen, also außerhalb des drittvertraglichen Synallagmas stehen (SZ 64/24; Aicher in Rummel aaO Rz 5 zu Paragraph 1077 ;, Binder in Schwimann aaO Rz 4 zu Paragraph 1077,).

2. Auch die beklagte Partei legt ihren Ausführungen die soeben erläuterte Rechtslage zugrunde und gesteht das, was nach den Feststellungen auf der Hand liegt, mit der Bemerkung zu, es habe sich "erst" während des Verfahrens herausgestellt, dass "der Kaufvertrag mit dem dritten Käufer" ohne die hier maßgebende Nebenleistung "nicht abgeschlossen worden wäre". Dieser Aspekt ist jedoch, wie noch zu begründen sein wird, nicht entscheidungswesentlich.

Der Oberste Gerichtshof tritt im Übrigen - entgegen dem Standpunkt der Kläger - der überzeugend begründeten Ansicht des Berufungsgerichts bei, die im Vertragsnachtrag beschriebene Nebenleistung sei in Geld messbar und unter Zugrundelegung der Interessenlage der Verkäuferin durch ihren Schätzwert ablösbar. Insofern genügt gemäß § 510 Abs 3 ZPO ein Verweis auf das angefochtene Urteil.Der Oberste Gerichtshof tritt im Übrigen - entgegen dem Standpunkt der Kläger - der überzeugend begründeten Ansicht des Berufungsgerichts bei, die im Vertragsnachtrag beschriebene Nebenleistung sei in Geld messbar und unter Zugrundelegung der Interessenlage der Verkäuferin durch ihren Schätzwert ablösbar. Insofern genügt gemäß Paragraph 510, Absatz 3, ZPO ein Verweis auf das angefochtene Urteil.

3. Aus den bisherigen Erwägungen folgt, dass die Modalitäten der Ausübung eines Vorkaufsrechts, bei dem der Verkaufsberechtigte - neben der Zahlung des Kaufpreises - auch den Schätzwert einer wesentlichen Nebenleistung zu vergüten hat, streitentscheidend sind.

Die "wirkliche Einlösung" nach § 1075 ABGB umfasst auch die Erbringung einer geschuldeten Nebenleistung (F. Bydlinski aaO 867 f).Die "wirkliche Einlösung" nach Paragraph 1075, ABGB umfasst auch die Erbringung einer geschuldeten Nebenleistung (F. Bydlinski aaO 867 f).

Muss diese, weil sie der Berechtigte nicht erbringen kann, erst

geschätzt werden und fehlt es an einer Bewertung schon innerhalb der

Einlösungsfrist, so bedarf es zur wirksamen Ausübung des

Vorkaufsrechts einer fristgerechten Einlösungserklärung, aus der

(auch) der Geschäftswille zur Vergütung des Schätzwerts der

Nebenleistung abzuleiten ist (idS Aicher in Rummel aaO Rz 8 zu §

1077; Binder in Schwimann aaO Rz 6 zu § 1077; F. Bydlinski aaO 870).

Insofern unterbleibt vorläufig also nur die Leistung innerhalb der Einlösungsfrist, weil eine solche mangels Bestimmtheit weder erbracht noch sichergestellt werden kann (F. Bydlinski aaO 868, 870). Die Obligation des Berechtigten, den Schätzwert der Nebenleistung nach Eintritt seiner Fälligkeit zu entrichten, entsteht aber bereits mit der Einlösungserklärung. Das steht im Einklang mit dem für den Fall einer bestimmten Leistung geltenden Grundsatz, dass der Vorkaufsverpflichtete das Recht auf Erfüllung gegen den Berechtigten schon mit der Ausübungserklärung erlangt (JBl 1976, 428).

3. 1. Im Lichte der der unter 3. erläuterten Rechtslage kann es daher - entgegen der Ansicht der beklagten Partei - nicht genügen, wenn der Berechtigte zwar innerhalb der Einlösungsfrist real anbietet, die Geldhauptleistung zu erbringen, aber gleichzeitig erklärt, seine Einlösungspflicht umfasse keinesfalls auch die - aus verschiedenen Gründen nicht zu akzeptierende - Nebenleistung.

Demnach muss auch der Versuch der beklagten Partei scheitern, ihre rechtsgeschäftliche Willenserklärung nach dem Schreiben vom 29. 10. 1998 so darzustellen, als hätte sie die Entrichtung des Schätzwerts der Nebenleistung "niemals abgelehnt". Ihre Erklärung, die Nebenleistung aufgrund des den Vorkaufsfall auslösenden Kaufvertrags unter keinen Umständen zu akzeptieren, hätte als Willensäußerung gar nicht deutlicher ausfallen können. Einer ausdrücklichen Erwähnung, den Geldwert der Nebenleistung im Falle ihrer Bewertbarkeit nicht zahlen zu wollen, bedurfte es so gesehen nicht mehr, ließ doch die beklagte Partei keinen Zweifel daran, dass ihre Rechtsstellung als Vorkaufsberechtigte durch die Nebenleistung gar nicht berührt werde und sie ihr Vorkaufsrecht daher ganz ohne Rücksicht auf diesen Vereinbarungsteil wirksam ausüben könne. Aus dem Hinweis, dass sich "erst im Verfahren herausgestellt" habe, "der Kaufvertrag mit dem dritten Käufer" wäre "ohne diese Nebenleistung nicht abgeschlossen worden", ist für den Prozessstandpunkt der beklagten Partei gleichfalls nichts zu gewinnen. Dieses Verfahrensergebnis verdeutlicht nur, dass sie ihre Ansicht deshalb nicht durchsetzen konnte, weil sich im Beweisverfahren nicht die von ihr behaupteten Tatsachen als wahr herausstellten. Darin verwirklichte sich ihr Risiko, mit der Einwendung, die erörterte Nebenleistung sei zur Vereitelung ihres Vorkaufsrechts nachträglich vereinbart worden und für dessen Ausübung jedenfalls nicht von Bedeutung, erfolglos zu bleiben.

4. Nach allen bisherigen Erwägungen ergibt sich zusammenfassend, dass

das Vorkaufsrecht der beklagten Partei in Ermangelung einer

fristgerechten tauglichen Einlösungserklärung erloschen ist und daher

die Abweisung des Klagebegehrens im angefochtenen Urteil mit Recht

bestätigt wurde, wurde doch die streitentscheidende Rechtsfrage schon

vom Berufungsgericht zutreffend beantwortet.

5. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf § 41 iVm§ 50 Abs 1 ZPO.5. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf Paragraph 41, in Verbindung mit Paragraph 50, Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E58419 03A01070

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0030OB00107.00G.0524.000

Dokumentnummer

JJT_20000524_OGH0002_0030OB00107_00G0000_000

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