

TE OGH 1993/3/24 20b509/93

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.03.1993

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Melber als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, Dr.Schinko, Dr.Tittel und Dr.Baumann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Land Niederösterreich, vertreten durch Dr.Erich Hermann, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Hans Herbert H*****, vertreten durch Dr.Ronald Rast und Dr.Christian Werner, Rechtsanwälte in Wien, wegen S 263.000 samt Anhang, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 7.Oktober 1992, GZ 17 R 183/92-28, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 15.April 1992, GZ 30 Cg 6/90-24, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei hat die Kosten des Revisionsverfahrens selbst zu tragen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Kaufvertrag vom 27.11.1980 verkaufte die klagende Partei an den Beklagten ein 941 m² großes Grundstück in B***** (H*****) zum Preis von S 366.658. Der Beklagte als Käufer verpflichtete sich, innerhalb von fünf Jahren ab Unterfertigung des Kaufvertrages auf dem Grundstück ein Eigenheim schlüsselfertig zu errichten. Für den Fall der Verletzung der Bebauungspflicht vereinbarten die Vertragsteile ein Wiederkaufsrecht des Verkäufers zum Kaufpreis auf die Dauer von fünf Jahren ab Vertragsunterfertigung und außerdem ein Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1072 bis 1075 ABGB auf dieselbe Dauer im Falle jeder Veräußerungsart, wobei als Einlösungspreis ebenfalls der Kaufpreis bestimmt wurde. Bei der grundbücherlichen Eintragung des Beklagten wurde auch das Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht für fünf Jahre verbüchert.

Mit Kaufvertrag vom 25.7.1986 verkaufte der Beklagte das bis dahin unverbaut gebliebene Grundstück an das Ehepaar Mag.Kurt und Mag.Waltraud F***** zum Preise von S 900.000. In diesem Vertrag ist festgehalten, daß das Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht infolge Fristablaufs gegenstandslos geworden sei. Bei der Verbücherung der neuen Eigentümer wurde das Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht wegen Fristablaufs mit 27.11.1985 als gegenstandslos gelöscht.

Die klagende Partei begehrt vom Beklagten S 263.000. Dies stelle die gerundete Differenz zwischen dem 1980 ortsüblichen Preis der Liegenschaft von S 630.470 und dem dem Beklagten eingeräumten begünstigten Kaufpreis dar. Die Niederösterreichische Landesregierung habe damals beschlossen gehabt, Bauparzellen zur Errichtung von Eigenheimen begünstigt abzugeben, weshalb sie die Bauungsverpflichtung als wesentliche Bedingung in den Kaufvertrag aufgenommen habe. Der Beklagte habe die Ausübung des obligatorischen wirksamen Wiederkaufsrechtes, für das die Voraussetzungen mangels Bebauung vorgelegen seien, unmöglich gemacht. Die

klagende Partei habe mit Schreiben vom 1.12.1982 die Frist von fünf Jahren zur Fertigstellung eines Eigenheimes auf acht Jahre verlängert. Die klagende Partei habe sich auch schriftlich an den Beklagten gewendet, weil mit dem Bau noch nicht begonnen worden sei. Der Beklagte habe seine Absicht bekräftigt, innerhalb der eingeräumten 8-Jahresfrist das Eigenheim zu errichten. Dennoch habe er stattdessen die Liegenschaft weiterverkauft. Durch diese Zusicherung habe er die klagende Partei in Irrtum geführt, ohne den sie nicht auf die Ausübung ihres Wiederkaufsrechtes verzichtet hätte. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes hätte die klagende Partei wegen des geänderten Verkehrswertes einen über der Klagsforderung liegenden Mehrerlös erzielen können. Der Beklagte habe der klagenden Partei einen Schaden in der Höhe des Klagsbetrages zugefügt, weil er nicht gebaut habe.

Der Beklagte beantragt die Abweisung der Klage. Die Verlängerung der Frist von fünf auf acht Jahre habe sich nur auf die Bebauungspflicht bezogen, nicht aber auch auf das Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht, die mit Ablauf der 5-Jahresfrist ab Unterfertigung des Kaufvertrages vom 27.11.1980 erloschen seien. Er habe auch kein Spekulationsgeschäft betrieben und Aufwendungen auf die Liegenschaft getätigt. Schließlich sei der klagenden Partei auch kein Schaden entstanden, weil das Ehepaar F***** ein Eigenheim errichtet habe. Das Begehren sei verjährt, weil der Schadenseintritt der klagenden Partei spätestens mit Zustellung des Grundbuchsbeschlusses vom 22.9.1986 am 26.9.1986 bekannt gewesen sein mußte, während die Klage erst am 28.9.1989 eingebracht worden sei.

Die Vorinstanzen haben das Klagebegehren abgewiesen. Sie gingen dabei von nachstehenden wesentlichen Feststellungen aus.

Mit Rundschreiben vom 1.12.1982 teilte die klagende Partei dem Beklagten mit, daß der Zeitraum zur Errichtung des Hauses außervertraglich auf acht Jahre verlängert werde. Der Beklagte war mit dieser Fristverlängerung einverstanden, antwortete jedoch auf das Schreiben nicht. Mit Schreiben vom 23.12.1983 teilte der Beklagte der klagenden Partei mit, daß wegen einer deutlichen Verschlechterung seiner Einkommensverhältnisse und einer schlechten Prognose für 1984 und auch deshalb, weil seine Pläne, ein Zweifamilienhaus auch für seine 61-jährige Mutter zu erwerben, Widerstand bei der Mutter gefunden habe, die auch eine finanzielle Beteiligung abgelehnt habe, sein Interesse, das Grundstück zu bebauen, nicht mehr vorhanden sei. Er ersuche um Bekanntgabe, unter welchen Bedingungen ohne finanzielle Nachteile für ihn ein Verkauf des Grundstückes möglich sei. Mit Schreiben vom 4.1.1984 und vom 7.5.1984 schlug das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung dem Beklagten potentielle Käufer vor, an die der Beklagte zum vereinbarten Kaufpreis 1980 zuzüglich nachweisbarer Aufwendungen die Liegenschaft verkaufen dürfe, wobei der Käufer zu verpflichten sei, innerhalb von acht Jahren zu bauen, was durch Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht zugunsten der klagenden Partei zu sichern sei. Beide Interessenten zeigten schließlich kein Interesse am Erwerb der Liegenschaft.

Am 15.5.1984 teilte die Niederösterreichische Landesregierung dem Beklagten unter Hinweis auf dessen Schreiben vom 23.12.1983 und den Umstand, daß es mit den zwei genannten Interessenten zu keinem Kaufabschluß gekommen sei, mit, daß das Wiederkaufsrecht gemäß Punkt 5 des Kaufvertrages vom 27.11.1980 ausgeübt werden werde, sofern er seiner Verpflichtung zur Errichtung eines schlüsselfertigen Eigenheimes bis zum Jahre 1985 nicht nachkommen sollte. Am 25.10.1984 übermittelte das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung dem Beklagten unter Hinweis auf die Ankündigung im Schreiben vom 15.5.1984, daß das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung das Wiederkaufsrecht gemäß Punkt 5 des Kaufvertrages ausüben werde, "eine Erklärung zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes; diese Erklärung wäre zu unterfertigen und nach notarieller oder gerichtlicher Beglaubigung ihrer Unterschrift wieder zu retournieren", wofür eine Frist bis 1.12.1984 eingeräumt wurde, nach deren fruchtlosem Ablauf das "Wiederkaufsrecht gerichtlich geltend gemacht werden müsse". Dieses Schreiben erhielt der Beklagte am 31.10.1984. Mit Schreiben vom selben Tag an das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung wies der Beklagte darauf hin, daß ihm mit Schreiben vom 1.12.1982 die Frist zur Fertigstellung des Eigenheimes auf dem Grundstück auf acht Jahre verlängert worden sei; somit habe er noch vier Jahre Zeit, seinen Vertrag zu erfüllen und das Haus zu bauen; die Liquiditätsknappheit sei durch die Belehnung des Grundstückes auch behoben, so daß ein Verkauf seinerseits auch nicht mehr erforderlich sei; eine Erklärung zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes auszufüllen, sei demnach gegenstandslos. Mit Schreiben vom 17.4.1985 antwortete das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung auf das Schreiben des Beklagten am 31.10.1984, dem es die Mitteilung entnommen hätte, daß der Beklagte das Grundstück verbauen wolle; gemäß dem Schreiben vom 1.12.1982 sei die Baufertigstellungsfrist auf acht Jahre verlängert worden, doch sei im Grundbuch das Vor- und Wiederkaufsrecht mit fünf Jahren befristet eingetragen;

zwecks Verlängerung des obigen Rechtes im Grundbuch werde dem Beklagten beiliegende "Vereinbarung" zur Unterfertigung übermittelt; die grundbücherliche Veranlassung werde die Abteilung I/AV treffen. Der Beklagte werde ersucht, seine Unterschrift auf die "Vereinbarung" beglaubigen zu lassen und binnen vier Wochen rückzumitteln.

Mit Schreiben vom 1.7.1985 teilte das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung dem Beklagten mit, daß die "Urkunde" bisher nicht retourniert worden sei. Der Beklagte werde ersucht, die "Vereinbarung" nach beglaubigter Unterfertigung binnen drei Wochen zu übermitteln. Sollte der Beklagte dieser Aufforderung nicht nachkommen, sehe sich das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung gezwungen, gerichtliche Schritte hinsichtlich der Ausübung des Wiederkaufsrechtes zu unternehmen. Der Beklagte, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Michael Mayerhofer antwortete mit Schreiben vom 21.8.1985 und vertrat die Auffassung, daß die mit Schreiben vom 1.12.1982 gewährte Verlängerung der Bebauungsfrist in keinem Zusammenhang mit der fünfjährigen Frist für das Vor- und Wiederkaufsrecht stehe und daß er niemals erklärt habe, mit der Verlängerung der Bebauungsfrist eine Verlängerung des Vor- und Wiederkaufsrechtes in Kauf zu nehmen. Nicht einmal der Kaufvertrag stelle einen Bezug zwischen Wiederkaufsrecht und Bauverpflichtung her. Aufgrund dieses Anwaltsschreibens wurde von der klagenden Partei nach interner Stellungnahme der Rechtsabteilung Rechtsanwalt Dr. Erich Hermann mit Schreiben vom 19.11.1985 und 14.11.1985 unter Hinweis darauf, daß das im Grundbuch einverleibte Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht am 27.11.1985 ende, mit der Weiterführung der Angelegenheit beauftragt. Mit Schreiben vom 19.11.1985 war Rechtsanwalt Dr. Hermann ersucht worden, das Vor- und Wiederkaufsrecht nach Studium des Aktes klagsweise geltend zu machen. Dr. Hermann gab mit Schreiben vom 27.11.1985 die Stellungnahme ab, daß der Beklagte der klagenden Partei gegenüber schadenersatzpflichtig sei, wenn er innerhalb der 8-Jahresfrist kein Eigenheim errichte. In weiterer Folge richtete Dr. Hermann im Auftrag der Niederösterreichischen Landesregierung das Schreiben vom 8.1.1986 an den Beklagten, in dem er ausführte, die ursprünglich fünfjährige Frist sei in der Folge "über ihr Ersuchen" auf acht Jahre verlängert worden. Da sich der Beklagte geweigert habe, eine "Vereinbarung" abzuschließen, die eine Verbücherung der Fristverlängerung im Grundbuch möglich gemacht hätte, werde der Beklagte darauf aufmerksam gemacht, daß er dem Land Niederösterreich für allen Schaden ersatzpflichtig sei, der dann entstehe, wenn er seiner Verpflichtung zur Errichtung eines schlüsselfertigen Eigenheimes innerhalb der noch offenen Frist nicht nachkomme. Der Beklagte antwortete darauf nicht, und verkaufte schließlich die Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 25.7.1986.

Festgestellt wurde, daß die Motive der klagenden Partei für den für den Beklagten günstigen Kauf im Kaufvertrag von 1980 nicht enthalten gewesen seien. Der Beklagte, der in B***** gewohnt habe, sei über die ortsüblichen Grundstückspreise informiert gewesen und habe gewußt, daß er besonders günstig unter dem ortsüblichen Preis die Liegenschaft erwerbe.

Das Erstgericht erörterte rechtlich, daß das Wieder- und Vorkaufsrecht mit fünf Jahren befristet gewesen sei. Das Wiederkaufsrecht sei für den Fall eingeräumt worden, daß der Beklagte seiner Bauungspflicht nicht nachkomme. Die klagende Partei habe ihr Wiederkaufsrecht nicht ausgeübt, sondern lediglich die Ausübung des Wiederkaufes angekündigt. Durch Nichtausübung innerhalb der 5-Jahresfrist habe die klagende Partei auf ihr Einlösungsrecht verzichtet. Der Beklagte habe schon mit Schreiben vom 23.12.1983 bekanntgegeben, daß er an einer Bebauung kein Interesse habe, so daß die klagende Partei wegen Nichterfüllung einer entscheidenden Kaufvertragsbedingung berechtigt gewesen wäre, ihr Wiederkaufsrecht auszuüben. Eine Verlängerung der Frist für das Wieder- und Vorkaufsrecht auf acht Jahre sei nicht zustande gekommen. Die klagende Partei könne sich nicht beschwert erachten, wenn sie die Frist von fünf Jahren zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes ungenützt verstreichen habe lassen. Der Beklagte habe nach Ablauf der 5-Jahresfrist mangels Verlängerung dieser Rechte ohne Vertragsverletzung an jeden Dritten verkaufen dürfen. Voraussetzungen für eine Schadenersatzverpflichtung lägen daher nicht vor. Auch Bereicherungsansprüche kämen nicht in Betracht, da der Beklagte die Liegenschaft unter Nebenabreden, die die klagende Partei nicht in Anspruch genommen habe, gekauft habe. Auch die Irrtumsanfechtung, die grundsätzlich nur zur Vertragsauflösung und Rückabwicklung führen könne, sei nicht berechtigt, weil keinerlei Hinweise dafür bestünden, daß der Beklagte die klagende Partei von Anbeginn an in Irrtum geführt habe.

Die dagegen von der klagenden Partei erhobene Berufung blieb erfolglos.

Das Berufungsgericht teilte die vom Erstgericht und vom Berufungswerber vertretene Rechtsmeinung, daß das vereinbarte Wiederkaufsrecht innerhalb der grundbücherlich eingetragenen Frist nicht geltend gemacht wurde und daß lediglich die Frist zur Bebauung des Grundstückes, nicht aber auch die Frist zur Geltendmachung des Wiederkaufs- und Vorkaufsrechtes auf acht Jahre verlängert worden sei. Die Klage sei daher nicht die Folge eines

ausgeübten Wiederkaufsrechtes, dessen Erfüllung der Beklagte durch den Verkauf an Dritte vereitelt hätte. Das Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht sei am 27.11.1985 erloschen. Ab diesem Zeitpunkt habe diesbezüglich zwischen den Parteien weder eine verdinglichte noch eine obligatorische Bindung bestanden, so daß danach ein Verkauf ohne Beziehung auf ein bestehendes Wiederkaufs- oder Vorkaufsrecht stattfinden konnte. Die unterlassene Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes liege allein im Bereich der klagenden Partei. Es sei beiden Teilen vor dem 27.11.1985 unmißverständlich klar gewesen, daß eine Fristverlängerung bezüglich des Wiederkaufsrechtes nicht bestehe. Der klagenden Partei sei daher eindeutig klar gewesen, daß der Beklagte nach Ablauf der 5-Jahresfrist doch noch weiterverkaufen könnte. Dies ergäbe sich aus ihren Bemühungen um die vertragliche Verlängerung der Frist auch für das Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht und aus dem Umstand, daß sie dem beabsichtigten Verkauf durch den Kläger sogar durch Bekanntgabe von Interessenten Hilfe leisteten. Es sei geradezu denkunmöglich, daß die klagende Partei das Schreiben des Beklagten vom 31.10.1984 ("ein Verkauf meinerseits ist auch nicht mehr erforderlich") im Sinne einer Irreführtheit ernst genommen habe, weil dann ihre nachfolgenden Bemühungen um nachträgliche Wiederverknüpfung des Sicherungsmittels Wiederkaufsrecht und Baufrist ohne jede Grundlage gewesen wären. Die klagende Partei hätte daher ihr Wiederkaufsrecht vor Ablauf der vertraglichen 5-Jahresfrist ausüben müssen. Bedingung für die Ausübung des Wiederkaufsrechtes sei gewesen, daß nicht innerhalb der Frist von fünf Jahren schlüsselfertig gebaut werde. Diese Frist zur Bebauung sei aber im Gegensatz zur gleichen Frist von fünf Jahren für das Wiederkaufsrecht auf acht Jahre verlängert worden, so daß sich die Besonderheit ergeben habe, daß das Wiederkaufsrecht zu einem Zeitpunkt ausgeübt werden mußte, bevor die Bedingung für die Ausübung eingetreten war. Dennoch hätte die Wiederkaufserklärung bis zum 27.11.1985 ausgeübt werden können, und zwar dahin, daß das Wiederkaufsrecht unter der auflösenden Bedingung, daß der Beklagte innerhalb der Frist von acht Jahren ab Kaufvertrag schlüsselfertig baue, ausgeübt werde. Die Bedingung für die Aufhebung "des Wiederkaufvertrages", daß der Beklagte innerhalb von acht Jahren baue, sei eine zulässige Potestativbedingung gewesen, weil deren Eintritt dem Willen des Beklagten überlassen geblieben wäre.

Der Beklagte sei zwar seiner Bebauungsverpflichtung innerhalb der Frist von acht Jahren ab Unterfertigung des Kaufvertrages nicht nachgekommen und habe die Liegenschaft unverbaut weiterverkauft. Dem Kaufvertrag sei aber weder zu entnehmen, daß der beiderseits vereinbarte Kaufpreis von S 366.658 besonders günstig sei, weil die klagende Partei ein besonderes Interesse an der Bebauung gehabt habe, noch stehe fest, daß der Beklagte von solchen Motiven der klagenden Partei wußte. Es sei auch auszuschließen, daß der Beklagte von vornherein ein Spekulationsgeschäft geplant habe, weil er zum Zeitpunkt des Kaufes nicht ahnen konnte, daß die klagende Partei sich zwei Jahre später entscheiden werde, die Bebauungsfrist alleine auf acht Jahre zu verlängern. Selbst wenn der Beklagte in "Spekulationsabsicht" gehandelt hätte, müsse sich die klagende Partei entgegenhalten, daß sie eine solche Absicht vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes erkannt hatte. Die klagende Partei habe, obwohl der Beklagte mit Schreiben vom 23.12.1983 ernsthaft zum Ausdruck gebracht habe, den Kaufvertrag bezüglich seiner Verpflichtung zur Bebauung nicht zu erfüllen, weder die gerichtliche Geltendmachung der Leistung gefordert oder den Rücktritt vom Vertrag aus wichtigem Grund erklärt. Es sei auch nicht verständlich, welches "Erfüllungsinteresse" in bezug auf die Nichtbepauung im Sinne der §§ 918 ff der klagenden Partei zustehen sollte, weil dieses Erfüllungsinteresse in Geld nicht bewertbar sei. Die Möglichkeit dieser Leistungsstörung (Nichtbepauung) sei von den Vertragsparteien bedacht und die Nichtbepauung mit der Sanktion der Ausübung eines Wiederkaufsrechtes vertraglich gesichert worden. Die klagende Partei halte vielmehr am Vertrag fest und fordere Schadenersatz wegen Nichterfüllung. Aus dem Kaufvertrag ergebe sich zunächst nicht, daß der Beklagte die Bebauungspflicht höchstpersönlich zu erfüllen gehabt hätte; wenn unterstellt werde, daß der Beklagte einen Nichterfüllungsschaden zu ersetzen habe, weil er nicht gebaut habe, sei dieses Erfüllungsinteresse nicht bewertbar und als immaterieller Schaden nicht ersatzfähig. Im übrigen sei außer Streit gestellt, daß auf der Liegenschaft ein Eigenheim errichtet worden sei, womit auch dem Vertragsziel der klagenden Partei (Errichtung von Eigenheimen in der H*****straße) entsprochen worden sei. Der klagenden Partei sei zusammenfassend kein faßbarer Schaden wegen einer Leistungsstörung oder eines Leistungsausfalles entstanden. Auch für Bereicherungs- und Verwendungsansprüche bleibe kein Raum, weil das Risiko einer Erfüllungsstörung oder Erfüllungsverweigerung (durch Nichtbepauung der Liegenschaft) im Vertrag geregelt worden sei. Auch die Geltendmachung einer Kondiktion wegen Zweckverfehlung (analog § 1435 ABGB) scheitere daran, daß der "erwartete Erfolg durch den tatsächlichen Bau des Hauses eingetreten ist. Schließlich sei auch der Beklagte durch den Verkauf im Jahre 1986 nicht bereichert, weil er bereits im Jahr 1980 ein Grundstück, dessen Marktwert S 630.470 gewesen sei, für nur S

366.658 erworben habe. Er habe daher bereits 1980 ein Vermögen erworben, dessen Wert sich im damaligen Marktpreis ausdrücke. Ein "Spekulationsgewinn" nach Veräußerung sei zwar von steuerrechtlicher Bedeutung; ein Veräußerungsgewinn sei aber ein wertfreies, der Marktwirtschaft zwingend zugrundeliegendes Merkmal. Die klagende Partei habe im Verfahren gar nicht behauptet, sie hätte nach Rückabwicklung des Kaufvertrages mit dem Beklagten als Folge einer Vertragsauflösung das Grundstück an andere Interessenten nicht zu einem begünstigenden Kaufpreis, sondern zum Marktpreis verkauft. Es sei daher nicht nachvollziehbar, worin eine Vermögensverschiebung zwischen der klagenden Partei und dem Beklagten liegen solle.

Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision wegen der Ungewöhnlichkeit des Sachverhaltes und insbesondere des Umstandes, daß die begleitende rechtliche Beurteilung und Kontrolle und Handhabung des gesamten tatsächlichen Ablaufes seit dem Kaufvertrag bis zur Prozeßführung durch die klagende Partei die rechtliche Beurteilung erschwerte und Rechtsprechung, die gerade auf einen solchen Sachverhalt zuträfe, nicht vorhanden sei, zu.

Die klagende Partei beantragte in ihrer Revision wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung der Sache die Stattgebung des Klagebegehrens.

Der Beklagte hat sich am Revisionsverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Auszugehen ist davon, daß mit Kaufvertrag vom 27.11.1980 auf die Dauer von fünf Jahren ein Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht vereinbart wurde, das mangels Verlängerung am 27.11.1985 abgelaufen ist, weiters daß aufgrund des Kaufvertrages und des Schreibens der klagenden Partei vom 1.12.1982 eine vertragliche Verpflichtung des Beklagten bestand, innerhalb von acht Jahren, somit bis zum 27.11.1988 zu bauen und daß der Beklagte diese Liegenschaft unverbaut am 25.7.1986 weiterverkauft hat; weiters, daß mittlerweile auf der Liegenschaft ein Eigenheim errichtet wurde.

Die Revision bekämpft die Rechtsmeinung des Berufungsgerichtes, das Wiederkaufsrecht hätte vor Ablauf der vereinbarten Frist, demnach vor dem 27.11.1985 auch bedingt ausgeübt werden können, weil die bedingte Ausübung des Wiederkaufsrechtes im Ergebnis zur Verlängerung der vertraglichen Frist geführt hätte.

Dieser Rechtsansicht ist zwar zuzustimmen, doch ist daraus für den Revisionswerber nichts gewonnen.

Das Wiederkaufsrecht wurde als vertragliche Sanktion für den Fall der Nichtbebauung der zu einem günstigen Preis verkauften Liegenschaft vereinbart und sollte demnach eine bestimmte Verwendung der Kaufsache sichern (vgl. SZ 40/66; JBl 1987, 718; JBl 1988, 35, Aicher in Rummel Rz 3 zu § 1068). Das Wiederkaufsrecht sollte daher nur dann ausgeübt werden, wenn der Bau eines Eigenheimes auf dem vom Beklagten gekauften Grundstück innerhalb einer Frist von acht Jahren nicht zustande kommt, wobei aber die Frist zur Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes mit fünf Jahren beschränkt war. Entgegen den Bemühungen der klagenden Partei, eine Verlängerung dieser Frist zu erreichen, ist eine solche nicht zustande gekommen, so daß sich tatsächlich die Besonderheit ergab, daß das Wiederkaufsrecht zu einem Zeitpunkt ausgeübt hätte werden müssen, bevor die Bedingung für die Ausübung eingetreten war. Der Beklagte hätte daher der Wiederkaufserklärung der klagenden Partei entgegenhalten können, daß dieses Recht vor Eintritt der vereinbarten Bedingung ausgeübt werde und daher unwirksam sei. Selbst wenn das Wiederkaufsrecht - der Rechtsmeinung des Berufungsgerichtes folgend - unter der auflösenden Bedingung, daß der Beklagte innerhalb der eingeräumten Frist von acht Jahren ab Kaufvertragsabschluß baut, ausgeübt worden wäre, wäre jedenfalls der Einwand des Beklagten, die für die Ausübung des Wiederkaufsrechtes vereinbarte Bedingung sei innerhalb der Frist zur Geltendmachung dieses Rechtes noch gar nicht eingetreten, zum Tragen gekommen. Dies bedeutet, daß jedenfalls bis zum 27.11.1985 das Wiederkaufsrecht nicht geltend gemacht werden konnte und die klagende Partei die für den Fall der Nichtbebauung des verkauften Grundstückes innerhalb einer bestimmten Frist vereinbarte Sanktion mit Ablauf der Frist zur Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes verloren hatte.

Es ist ebenfalls unbestritten, daß die Verpflichtung zur Bebauung des Grundstückes innerhalb einer Frist von acht Jahren ab Kaufvertrag Vertragsinhalt wurde und der Beklagte selbst seiner Verpflichtung nicht nachgekommen ist.

Dennoch lassen sich aus dieser Vertragsverletzung in Geld meßbare Ansprüche der klagenden Partei nicht ableiten.

Zunächst kommt der in der Revision ins Auge gefaßte Vergütungsanspruch im Sinne des § 872 ABGB nicht in Betracht. Dies schon deshalb, weil bei Abschluß des Kaufvertrages und bei der Verlängerung der Frist zur Bebauung jedenfalls keine Irreführung erfolgte, zumal keine Anhaltspunkte dafür bestehen, daß der Beklagte das Grundstück schon damals nicht bebauen wollte. Die behauptete Irreführung erfolgte erst später, als die Beklagte eine weitere Vereinbarung, nämlich die Verlängerung des Wiederkaufs- und Vorkaufsrechtes, mit dem Beklagten anstrebte, was dieser aber ablehnte. Ein Irrtum bei Abschluß eines Rechtsgeschäfts lag daher nicht vor.

Überdies hat der Beklagte in seinem Schreiben vom 31.10.1984 ausdrücklich die Unterfertigung einer "Erklärung zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes" verweigert und darauf hingewiesen, daß er noch vier Jahre Zeit habe, den Vertrag zu erfüllen und ein Haus zu bauen. Es kann dahingestellt bleiben, ob er bereits zu diesem Zeitpunkt nicht mehr die Absicht hatte, mit dem Hausbau zu beginnen und somit versuchte, die klagende Partei über seine wahren Absichten in die Irre zu führen, weil die klagende Partei nach den Feststellungen tatsächlich über die mangelnde Bauabsicht des Beklagten informiert war und Bestrebungen unternahm, das als Sanktion für die Nichtbebauung des Grundstückes vereinbarte Wiederkaufsrecht zu verlängern. Eine solche Verlängerung erfolgte aber nicht. Gerade die Versuche, eine Verlängerung der vereinbarten Wiederkaufsfrist herbeizuführen, zeigen aber die Kenntnis der klagenden Partei von der fehlenden Bauabsicht des Beklagten, sodaß sie sich auf einen von diesem herbeigeführten Irrtum über seine wahren Absichten nicht berufen kann.

Die Revision verweist aber auch darauf, daß die klagende Partei bei Wegfall des als Sicherung zur Vertragserfüllung dienenden Wiederkaufsrechtes Anspruch auf Erfüllung des Vertrages durch Bebauung des Grundstückes habe.

Der Rechtsansicht, durch die Nichtbebauung des Grundstückes sei der klagenden Partei ein ersatzfähiger Schaden zugefügt worden, kann allerdings nicht gefolgt werden.

Zweck des Vertrages war die Errichtung eines Eigenheimes innerhalb einer bestimmten Frist auf dem von der klagenden Partei gekauften Grundstück. Dem Vertrag ist nicht zu entnehmen, daß dies durch den Beklagten selbst zu erfolgen hätte. Dieses Eigenheim wurde zudem nach den Außerstreitstellungen mittlerweile errichtet. Es kann nun nicht ersehen werden, welcher Schaden der klagenden Partei dadurch entstanden sein soll, daß dieses Eigenheim nicht vom Beklagten, sondern durch einen Dritten errichtet wurde. Dieses Erfüllungsinteresse an der Errichtung eines Eigenheimes auf dem ehemaligen Grundstück der klagenden Partei läßt sich nicht in Geld, insbesondere nicht in der begehrten Differenz zwischen dem damaligen Kaufpreis der Liegenschaft und dem damaligen ortsüblichen Preis, bemessen, selbst wenn die klagende Partei ihre Liegenschaft in Verfolgung wohnbaupolitischer Ziele verkauft hätte. Auch wenn der Beklagte vertragswidrig das Eigenheim nicht selbst errichtet hat, ist der klagenden Partei ein meßbarer Schaden nicht entstanden. Auch die - möglicherweise - verspätete Errichtung des Eigenheimes vermag einen Schadenersatzanspruch der klagenden Partei - mangels Meßbarkeit dieses Anspruchs - nicht begründen.

Schließlich hat das Berufungsgericht zu Recht eine verpönte Bereicherung des Beklagten durch den Verkauf der unverbauten Liegenschaft nach Ablauf der Frist zur Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes verneint.

Es entspricht ständiger Rechtsprechung, daß eine Heranziehung von Bereicherungsgrundsätzen dann ausgeschlossen ist, wenn eine vertragliche Regelung geschlossen wurde und daß das Bereicherungsrecht nur die Aufgabe hat, ungerechtfertigte Vermögensverschiebungen rückgängig zu machen (SZ 56/186, 7 Ob 523/89; Koziol-Welser 9 I, 409).

Bei Kaufvertragsabschluß haben die Parteien gerade das Risiko einer Erfüllungsverweigerung durch Nichtbebauung des Grundstückes bedacht und hierfür die Sanktion des Wiederkaufsrechtes vorgesehen. Anläßlich der - von der klagenden Partei entrierten - Verlängerung der Bebauungsfrist wurde aber die Frist, innerhalb welcher das Wiederkaufsrecht geltend gemacht werden kann, nicht verlängert. (Ob eine ergänzende Vertragsauslegung allenfalls zu dem Ergebnis führen könnte, mit der Verlängerung der Frist für die Bebauung sei auch das Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht verlängert worden, ist nicht zu erörtern, weil die Klägerin derartiges nicht behauptete und ihr Begehren nicht darauf stützte, der Beklagte habe das nicht mehr bücherlich gesicherte Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht verletzt.) Die klagende Partei hat sich damit ihrer Sanktionsmöglichkeit für ein vertragswidriges Verhalten der Grundstückskäufer begeben und kann nun nicht nachträglich ein allfälliges Versäumnis im Wege des Bereicherungsrechtes korrigieren. Auch wenn daher redliche Parteien bei der Verlängerung der Bebauungsfrist gleichzeitig eine Verlängerung der Frist zur Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes vereinbart hätten, kann diese Unterlassung im Nachhinein über den Umweg der Bereicherung nicht behoben werden. Schließlich muß ein bereicherungsrechtlicher Anspruch schon

deshalb versagen, weil das erstrebte Ziel der Errichtung von Eigenheimen ja tatsächlich erreicht wurde. Wie bereits ausgeführt, kann dem Vertrag nicht entnommen werden, daß nur der Beklagte als förderungswürdige Person selbst ein Eigenheim errichten durfte.

Da die Revision zusammenfassend beachtliche Argumente gegen die rechtliche Beurteilung dieses Sachverhaltes durch das Berufungsgericht nicht aufzuzeigen vermochte, war ihr ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 40, 41 ZPO.

Anmerkung

E32959

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1993:0020OB00509.93.0324.000

Dokumentnummer

JJT_19930324_OGH0002_0020OB00509_9300000_000

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

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at