

# TE OGH 1991/10/9 20b557/91

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.10.1991

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Melber, Dr. Kropfitsch, Dr. Zehetner und Dr. Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien

1.) Johann A\*\*\*\*\* und 2.) Hermine A\*\*\*\*\*, beide \*\*\*\*\* , vertreten durch Dr. Erich Proksch und Dr. Richard Proksch, Rechtsanwälte in Wien, unter Beitritt des Nebenintervenienten auf Seiten der klagenden Partei Dr. Franz P\*\*\*\*\* , vertreten durch Dr. Harald Fahrner und Dr. Ilse Fahrner, Rechtsanwälte in Vöcklabruck, wider die beklagten Parteien 1.) Johann G\*\*\*\*\* und 2.) Karoline G\*\*\*\*\* , beide \*\*\*\*\* , vertreten durch Dr. Heinz Ensbrunner, Rechtsanwalt in Bad Ischl, wegen Aufhebung eines Kaufvertrages, infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 16. Mai 1991, GZ 13 R 5/91-33, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Kreisgerichtes Wels vom 8. November 1990, GZ 7 Cg 309/89-25, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind schuldig, den klagenden Parteien und dem Nebenintervenienten die mit je S 21.929,58 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten je S 3.654,93 USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger kauften mit Kaufvertrag vom 16.3.1978 von den Beklagten zwei Waldgrundstücke. Diese wurden vom Gutsbestand einer Liegenschaft abgeschrieben und zum Gutsbestand einer den Klägern je zur Hälfte gehörenden Liegenschaft zugeschrieben. Als Kaufpreis ist im schriftlichen Kaufvertrag ein Betrag von S 500.000 angeführt, tatsächlich wurden aber S 1,000.000 bezahlt. In Punkt IV. des Vertrages behielten sich die Verkäufer das Recht vor, die Kaufobjekte frühestens nach 10 Jahren bis längstens innerhalb eines halben Jahres ab diesem Zeitpunkt wieder einzulösen. Für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechtes verpflichteten sich die Käufer in Punkt VI., ein Entgelt von S 100.000, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex zu bezahlen. Dazu wurde im Punkt VI. festgehalten, daß die Käufer die Grundstücke in der Absicht erwerben, das darauf stehende Holz zu schlagen. Die Kläger haben (nach den vom Erstgericht getroffenen, vom Berufungsgericht übernommenen Feststellungen) nur Holz im Wert von S 68.300 geschlägert, weitere Schlägerungen nahmen sie nicht vor. Nach Ablauf der 10-Jahresfrist fand ein Gespräch zwischen dem Erstkläger und seinem damaligen Rechtsanwalt, dem Nebenintervenienten, statt, in dessen Verlauf die Frage des Wiederkaufsrechtes erörtert wurde. Die Kläger gingen davon aus, daß die Beklagten ihr Wiederkaufsrecht aus finanziellen Umständen möglicherweise nicht ausüben könnten und unterließen, da sie kein Geld benötigten, weitere Schlägerungen. In der Folge erklärten die Beklagten jedoch innerhalb der Frist für die Ausübung des

Wiederkaufsrechtes, dieses Recht auszuüben, sie forderten die Kläger unter Androhung der Klagsführung auf, einen Vertrag auf Rückübertragung der Grundstücke bei einem Notar zu unterfertigen. Die Parteien unterfertigten am 16.9.1988 einen Vertrag, mit welchem die Kläger das Eigentumsrecht an den beiden Waldgrundstücken gegen Bezahlung eines valorisierten Wiederkaufspreises von S 150.131 an die Beklagten rückübertrugen. Die Grundstücke wurden von der den Klägern gehörenden Liegenschaft abgeschrieben, eine neue Einlage eröffnet und das Eigentumsrecht für die Beklagten je zur Hälfte einverleibt. Zur Zeit des Abschlusses dieses Vertrages betrug der Bodenwert der beiden Waldgrundstücke S 385.657, der Altholzbestand war S 372.174 wert, der Wert der vor 5 Jahren aufgeforsteten Kultur betrug S 13.010, sodaß sich für den Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes ein Wert von 740.840 ergibt. Die Kläger kauften mit Kaufvertrag vom 16.3.1978 von den Beklagten zwei Waldgrundstücke. Diese wurden vom Gutsbestand einer Liegenschaft abgeschrieben und zum Gutsbestand einer den Klägern je zur Hälfte gehörenden Liegenschaft zugeschrieben. Als Kaufpreis ist im schriftlichen Kaufvertrag ein Betrag von S 500.000 angeführt, tatsächlich wurden aber S 1.000.000 bezahlt. In Punkt römisch vier. des Vertrages behielten sich die Verkäufer das Recht vor, die Kaufobjekte frühestens nach 10 Jahren bis längstens innerhalb eines halben Jahres ab diesem Zeitpunkt wieder einzulösen. Für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechtes verpflichteten sich die Käufer in Punkt römisch sechs., ein Entgelt von S 100.000, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex zu bezahlen. Dazu wurde im Punkt römisch sechs. festgehalten, daß die Käufer die Grundstücke in der Absicht erwerben, das darauf stehende Holz zu schlagen. Die Kläger haben (nach den vom Erstgericht getroffenen, vom Berufungsgericht übernommenen Feststellungen) nur Holz im Wert von S 68.300 geschlägert, weitere Schlägerungen nahmen sie nicht vor. Nach Ablauf der 10-Jahresfrist fand ein Gespräch zwischen dem Erstkläger und seinem damaligen Rechtsanwalt, dem Nebenintervenienten, statt, in dessen Verlauf die Frage des Wiederkaufsrechtes erörtert wurde. Die Kläger gingen davon aus, daß die Beklagten ihr Wiederkaufsrecht aus finanziellen Umständen möglicherweise nicht ausüben könnten und unterließen, da sie kein Geld benötigten, weitere Schlägerungen. In der Folge erklärten die Beklagten jedoch innerhalb der Frist für die Ausübung des Wiederkaufsrechtes, dieses Recht auszuüben, sie forderten die Kläger unter Androhung der Klagsführung auf, einen Vertrag auf Rückübertragung der Grundstücke bei einem Notar zu unterfertigen. Die Parteien unterfertigten am 16.9.1988 einen Vertrag, mit welchem die Kläger das Eigentumsrecht an den beiden Waldgrundstücken gegen Bezahlung eines valorisierten Wiederkaufspreises von S 150.131 an die Beklagten rückübertrugen. Die Grundstücke wurden von der den Klägern gehörenden Liegenschaft abgeschrieben, eine neue Einlage eröffnet und das Eigentumsrecht für die Beklagten je zur Hälfte einverleibt. Zur Zeit des Abschlusses dieses Vertrages betrug der Bodenwert der beiden Waldgrundstücke S 385.657, der Altholzbestand war S 372.174 wert, der Wert der vor 5 Jahren aufgeforsteten Kultur betrug S 13.010, sodaß sich für den Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes ein Wert von 740.840 ergibt.

Die Kläger begehren die Aufhebung des Vertrages vom 16.9.1988 und die Verurteilung der Beklagten zur Abgabe der für die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Kläger erforderlichen Erklärungen und Unterschriften, in eventu die Zahlung von S 740.840 s.A. Die Kläger brachten vor, der Wert der Grundstücke habe bereits 1978 mindestens S 500.000 betragen, er sei in der Folge nicht vermindert worden, weil das Abholzen unterblieben sei. Der Wiederkaufspreis sei 1978 unter Bedachtnahme auf die beabsichtigte Abholzung festgesetzt worden, entspreche aber nicht dem Willen der Vertragspartner für den Fall des Unterbleibens der Abholzung, dieser Fall sei bei der Vereinbarung des Wiederkaufsrechtes nicht bedacht worden. Der Wiederkaufspreis von S 150.131 entspreche nicht dem tatsächlichen Wert im Jahre 1988 und nicht einmal der Hälfte des Wertes der Grundstücke zur Zeit des Wiederkaufes. Der Wiederkaufspreis von S 100.000 habe nicht einmal der Hälfte des Wertes der Grundstücke im Jahr 1978 entsprochen. Die Kläger seien bei Vertragsabschluß im Jahre 1978 über den Wert der Liegenschaft zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes im Irrtum gewesen. Sie seien auch irrtümlich der Meinung gewesen, daß sie nach Mitteilung der Ausübung des Wiederkaufsrechtes durch die Beklagten nicht mehr zur Schlägerung berechtigt seien. Die Beklagten wären möglicherweise über diesen Umstand ebenfalls im Irrtum gewesen, hätten den Irrtum der Kläger aber jedenfalls aufklären müssen. Die Beklagten seien um die Differenz zwischen dem Grundstückswert mit dem ungeschlägerten Wald und dem Wert der geschlägerten Liegenschaft bereichert. Der Wiederkaufsvertrag vom 16.9.1988 und die Punkte IV. und VI. des Kaufvertrages vom 16.3.1978 würden wegen Irrtums, Arglist und laesio enormis und aus jedem anderen Rechtsgrund angefochten und Rückabwicklung und Übertragung des bürgerlichen Eigentums begehrt. Eventualiter werde die Zahlung der Differenz des wahren Wertes der Liegenschaft und des erhaltenen Wiederkaufspreises begehrt. Die Kläger begehren die Aufhebung des Vertrages vom 16.9.1988 und die Verurteilung der Beklagten zur Abgabe der für die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Kläger erforderlichen

Erklärungen und Unterschriften, in eventu die Zahlung von S 740.840 s.A. Die Kläger brachten vor, der Wert der Grundstücke habe bereits 1978 mindestens S 500.000 betragen, er sei in der Folge nicht vermindert worden, weil das Abholzen unterblieben sei. Der Wiederkaufspreis sei 1978 unter Bedachtnahme auf die beabsichtigte Abholzung festgesetzt worden, entspreche aber nicht dem Willen der Vertragspartner für den Fall des Unterbleibens der Abholzung, dieser Fall sei bei der Vereinbarung des Wiederkaufsrechtes nicht bedacht worden. Der Wiederkaufspreis von S 150.131 entspreche nicht dem tatsächlichen Wert im Jahre 1988 und nicht einmal der Hälfte des Wertes der Grundstücke zur Zeit des Wiederkaufes. Der Wiederkaufspreis von S 100.000 habe nicht einmal der Hälfte des Wertes der Grundstücke im Jahr 1978 entsprochen. Die Kläger seien bei Vertragsabschluß im Jahre 1978 über den Wert der Liegenschaft zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes im Irrtum gewesen. Sie seien auch irrtümlich der Meinung gewesen, daß sie nach Mitteilung der Ausübung des Wiederkaufsrechtes durch die Beklagten nicht mehr zur Schlägerung berechtigt seien. Die Beklagten wären möglicherweise über diesen Umstand ebenfalls im Irrtum gewesen, hätten den Irrtum der Kläger aber jedenfalls aufklären müssen. Die Beklagten seien um die Differenz zwischen dem Grundstückswert mit dem ungeschlägerten Wald und dem Wert der geschlägerten Liegenschaft bereichert. Der Wiederkaufsvertrag vom 16.9.1988 und die Punkte römisch vier. und römisch sechs. des Kaufvertrages vom 16.3.1978 würden wegen Irrtums, Arglist und laesio enormis und aus jedem anderen Rechtsgrund angefochten und Rückabwicklung und Übertragung des bürgerlichen Eigentums begehrt. Eventualiter werde die Zahlung der Differenz des wahren Wertes der Liegenschaft und des erhaltenen Wiederkaufspreises begehrt.

Der Nebenintervenient führte zusätzlich aus, hinsichtlich der Verkürzung über die Hälfte sei auf den Rückkaufvertrag abzustellen.

Die beklagten Parteien wendeten ein, wie die klagenden Parteien selbst vorbrächten, hätten diese die Grundstücke mit Kaufvertrag vom 16.3.1978 in der Absicht erworben, das darauf stehende Holz zu schlagen. Wenn sie es verabsäumten, die Schlägerungen vorzunehmen, so könnten die Beklagten dadurch nicht schlechter gestellt werden bzw. daraus verpflichtet werden, einen ungleich höheren Betrag als Einlösungssumme zu zahlen, als im Vertrag vom 16.3.1978 vereinbart worden sei. Die Kläger hätten sich weder über den Wert der Grundstücke noch über die Schlägerungsmöglichkeiten nach Mitteilung von der Ausübung des Wiederkaufsrechtes im Irrtum befunden. Ein allfälliges Mißverhältnis des Wertes der Grundstücke und des Wiederkaufspreises sei nach dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Jahr 1978 zu beurteilen. Das Recht der Vertragsanfechtung wegen Irrtums und Verletzung über die Hälfte sei verjährt. Die Kläger hätten ohnedies größere Holzschlägerungen vorgenommen. Hätten die Kläger, weil sie das Holz nicht schlägerten, das Recht auf vollen Rückersatz des 1978 bezahlten Kaufpreises, dann könnten sie das Wiederkaufsrecht der Beklagten durch Nichtvornahme der Holzschlägerung blockieren, wenn die Beklagten nicht in der Lage wären, den vollen erhaltenen Kaufpreis aufzubringen.

Das Erstgericht gab dem Hauptbegehren der Kläger statt. Es führte im wesentlichen aus, nach der Judikatur habe eine Valorisierung des Wiederkaufspreises nur zu erfolgen, wenn die Geldwertveränderung so erheblich sei, daß sie sich als Veränderung der Geschäftsgrundlage darstelle. Diesem Gedanken folgend komme es für die Beurteilung der Verkürzung über die Hälfte auf das Verhältnis zwischen Sachwert und Entgelt nicht zur Zeit der Vereinbarung, sondern zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes an. Auch der Wiederkauf sei ein Kauf, auch wenn er durch die einseitige Ausübung des Gestaltungsrechtes zustandekomme. Die Relation zwischen Sachwert und Entgelt müsse daher im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes gegeben sein. Im vorliegenden Fall müsse daher die Relation zwischen Wert der Kaufsache und Wiederkaufspreis zur Zeit des Abschlusses des Wiederkaufvertrages am 16.9.1988 beurteilt werden. Sonst wäre das Wertverhältnis, wenn das Wiederkaufsrecht später als 3 Jahre nach Abschluß des Kaufvertrages ausgeübt werde, weder durch Anfechtung wegen Irrtums noch wegen Verkürzung über die Hälfte überprüfbar. Dazu komme, daß im Kaufvertrag vom 16.3.1978 von der Absicht der Käufer ausgegangen worden sei, den auf den Grundstücken stehenden Wald abzuholzen. Damit erscheine es fraglich, ob der für diesen Fall vereinbarte Wiederkaufspreis von S 100.000 auch bei Unterbleiben der Abholzung dem Willen der Vertragspartner entsprochen habe, oder ob nicht mangels eines für diese Sachlage vereinbarten Wiederkaufspreises jener Betrag gemäß § 1068 2. Satz ABGB als Wiederkaufspreis geschuldet würde, den die Beklagten beim Verkauf erhalten haben. Jedenfalls unterliege aber der Wiederkaufvertrag unter Zugrundelegung der Rechtsansicht, daß es auf das Wertverhältnis zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes ankomme, der Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte. Da die Beklagten von der wahlweisen Ermächtigung, zum Ausgleich bis zum gemeinen Wert bereit zu sein, keinen Gebrauch gemacht hätten, sei das Aufhebungsbegehren der Kläger gemäß § 934 ABGB berechtigt. Die Frage des Verzichtes auf das

Aufhebungsrecht nach § 934 ABGB könne mangels einer diesbezüglichen Einwendung der Beklagten unerörtert bleiben. Ein allfälliger Einredeverzicht wäre nach dem Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes zu beurteilen und deshalb gemäß § 935 ABGB unwirksam. Wegen Irrtums wären weder der Vertrag vom 16.3.1978 noch jener vom 16.9.1988 anfechtbar, weil ein von den Beklagten veranlaßter Irrtum der Kläger nicht zu ersehen sei. Das Erstgericht gab dem Hauptbegehren der Kläger statt. Es führte im wesentlichen aus, nach der Judikatur habe eine Valorisierung des Wiederkaufspreises nur zu erfolgen, wenn die Geldwertveränderung so erheblich sei, daß sie sich als Veränderung der Geschäftsgrundlage darstelle. Diesem Gedanken folgend komme es für die Beurteilung der Verkürzung über die Hälfte auf das Verhältnis zwischen Sachwert und Entgelt nicht zur Zeit der Vereinbarung, sondern zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes an. Auch der Wiederkauf sei ein Kauf, auch wenn er durch die einseitige Ausübung des Gestaltungsrechtes zustandekomme. Die Relation zwischen Sachwert und Entgelt müsse daher im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes gegeben sein. Im vorliegenden Fall müsse daher die Relation zwischen Wert der Kaufsache und Wiederkaufspreis zur Zeit des Abschlusses des Wiederkaufvertrages am 16.9.1988 beurteilt werden. Sonst wäre das Wertverhältnis, wenn das Wiederkaufsrecht später als 3 Jahre nach Abschluß des Kaufvertrages ausgeübt werde, weder durch Anfechtung wegen Irrtums noch wegen Verkürzung über die Hälfte überprüfbar. Dazu komme, daß im Kaufvertrag vom 16.3.1978 von der Absicht der Käufer ausgegangen worden sei, den auf den Grundstücken stehenden Wald abzuholzen. Damit erscheine es fraglich, ob der für diesen Fall vereinbarte Wiederkaufspreis von S 100.000 auch bei Unterbleiben der Abholzung dem Willen der Vertragspartner entsprochen habe, oder ob nicht mangels eines für diese Sachlage vereinbarten Wiederkaufspreises jener Betrag gemäß Paragraph 1068, 2. Satz ABGB als Wiederkaufspreis geschuldet würde, den die Beklagten beim Verkauf erhalten haben. Jedenfalls unterliege aber der Wiederkaufvertrag unter Zugrundelegung der Rechtsansicht, daß es auf das Wertverhältnis zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes ankomme, der Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte. Da die Beklagten von der wahlweisen Ermächtigung, zum Ausgleich bis zum gemeinen Wert bereit zu sein, keinen Gebrauch gemacht hätten, sei das Aufhebungsbegehren der Kläger gemäß Paragraph 934, ABGB berechtigt. Die Frage des Verzichtes auf das Aufhebungsrecht nach Paragraph 934, ABGB könne mangels einer diesbezüglichen Einwendung der Beklagten unerörtert bleiben. Ein allfälliger Einredeverzicht wäre nach dem Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes zu beurteilen und deshalb gemäß Paragraph 935, ABGB unwirksam. Wegen Irrtums wären weder der Vertrag vom 16.3.1978 noch jener vom 16.9.1988 anfechtbar, weil ein von den Beklagten veranlaßter Irrtum der Kläger nicht zu ersehen sei.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge und bestätigte das Ersturteil mit der Maßgabe, daß dieses zu lauten habe:

"1.) Der am 16.9.1988 zwischen den Streitteilen abgeschlossene Kaufvertrag über die Grundstücke Nr. 1579/1 Wald und 1580/1 Wald der EZ 902 KG \*\*\*\*\*, wird aufgehoben.

Die Eintragung der Einverleibung des Eigentumsrechtes je zur Hälfte des Johann und der Karoline G\*\*\*\*\* im Grundbuch des BG \*\*\*\*\*, EZ 902, Grundbuch \*\*\*\*\*, hinsichtlich der von der EZ 55 Grundbuch \*\*\*\*\* abbeschriebenen Grundstücke Nr. 1579/1 und 1680/1 je Wald ist unwirksam und zu löschen.

Die beklagten Parteien sind schuldig, binnen 14 Tagen bei Exekution zu bewirken, daß die oben genannten beiden Grundstücke von der den Beklagten je zur Hälfte gehörigen Liegenschaft EZ 902 des Grundbuches \*\*\*\*\* lastenfrei abgeschrieben und dem Gutsbestand der den klagenden Parteien je zur Hälfte gehörigen EZ 55 des Grundbuches \*\*\*\*\* zugeschrieben werden."

Die Punkte 2.) und 3.) des Urteiles des Berufungsgerichtes betreffen die Kostenentscheidung.

Das Gericht zweiter Instanz, das die ordentliche Revision für zulässig erklärte, führte aus, dem Einwand der Berufung, auf Vertragsaufhebung hätte nur Zug um Zug gegen Rückzahlung des von den Beklagten bezahlten Wiederkaufspreises erkannt werden dürfen, komme keine Berechtigung zu, weil auf eine Zug-um-Zug-Leistung nicht von Amts wegen Bedacht zu nehmen sei. Hinsichtlich des Inhaltes und der Wirkungen des Wiederkaufsrechtes verwies das Berufungsgericht auf die Rechtsausführungen des Erstgerichtes. Mayer-Maly in Klang2 IV/2, 728 und Aicher in Rummel2, Rz 19 zu § 1068 lehrten, daß für den in Ausübung des Wiederkaufsrechtes abgeschlossenen zweiten Kaufvertrag die Relation zwischen Wiederkaufspreis und Sachwert zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes beachtlich sei. Auch der Wiederkaufspreis zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes müsse vor dem Wucherverbot und dem Verbot der Verletzung über die Hälfte bestehen können. Eine gesicherte oberstgerichtliche

Judikatur zu dieser Frage gebe es nicht. In SZ 60/37 sei die Auffassung vertreten worden, daß es bei der Verkürzung über die Hälfte auf das Mißverhältnis der Werte bei Abschluß des ersten Kaufvertrages ankomme, zur Frage, ob eine Anfechtung des Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte in Betracht komme, wenn das Wertverhältnis im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes eine entsprechende Veränderung erfahren habe, sei aber nicht Stellung genommen worden, weil im dort zu beurteilenden Fall die Zulassung der *laesio enormis* den Zweck der Wiederkaufsklausel (Sanktion auf ein vertragswidriges Verhalten des Verpflichteten) vereitelt hätte. Das Berufungsgericht schließe sich der Ansicht von Mayer-Maly und Aicher an, daß auch eine Anfechtung des nach Ausübung des Wiederkaufsrechtes abgeschlossenen zweiten Kaufvertrages wegen Verkürzung über die Hälfte möglich sei, wenn der vereinbarte Wiederkaufspreis geringer als die Hälfte des Wertes des Kaufobjektes im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes sei. Der Einwand, durch diese Auffassung würde dem Vertragswillen der Parteien bei Abschluß des Kaufvertrages im Jahr 1978 nicht entsprochen, die Kläger hätten es in der Hand, durch Nichtabholzen das Wiederkaufsrecht zu vereiteln, sei nicht zutreffend. Die Kläger seien nicht verpflichtet gewesen, das Holz zu schlägern, der vereinbarte Wiederkaufspreis von S 100.000 habe sich nur auf den Fall der Abholzung der Grundstücke bezogen. Ein Wiederkaufspreis für den Fall des Unterbleibens der Abholzung sei nicht vereinbart worden. Die Beklagten hätten daher nicht davon ausgehen können, der Wiederkaufspreis werde auch dann nur S 100.000 betragen, wenn die Kläger ihre Absicht, die Grundstücke abzuholzen, nicht verwirklichten. Wegen der Relation des Wertes der Liegenschaften im Zeitpunkt des Abschlusses des zweiten Kaufvertrages zum bezahlten Wiederkaufspreis sei die Anfechtung dieses Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte berechtigt. Einen Einwand, die Kläger hätten im ersten Kaufvertrag auf die Vertragsanfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte verzichtet, hätten die Beklagten in erster Instanz nicht erhoben. Der Verjährungseinwand sei unberechtigt, weil die dreijährige Verjährungsfrist mit Abschluß des zweiten Kaufvertrages begonnen habe. Diese Auffassung ergebe sich logisch aus der Rechtsansicht, daß es beim Wiederkaufsrecht für die Vertragsanfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte auf die Wertrelation zum Zeitpunkt des Wiederkaufsrechtes ankommt. Der zweite Teil des Klagebegehrens sei eine Löschungsklage, die Kläger begehren die Rückübertragung ihres bürgerlichen Eigentums, der Urteilsspruch sei dem angestrebten Begehren entsprechend neu zu fassen. Das Gericht zweiter Instanz, das die ordentliche Revision für zulässig erklärte, führte aus, dem Einwand der Berufung, auf Vertragsaufhebung hätte nur Zug um Zug gegen Rückzahlung des von den Beklagten bezahlten Wiederkaufspreises erkannt werden dürfen, komme keine Berechtigung zu, weil auf eine Zug-um-Zug-Leistung nicht von Amts wegen Bedacht zu nehmen sei. Hinsichtlich des Inhaltes und der Wirkungen des Wiederkaufsrechtes verwies das Berufungsgericht auf die Rechtsausführungen des Erstgerichtes. Mayer-Maly in Klang<sup>2</sup> IV/2, 728 und Aicher in Rummel<sup>2</sup>, Rz 19 zu Paragraph 1068, lehrten, daß für den in Ausübung des Wiederkaufsrechtes abgeschlossenen zweiten Kaufvertrag die Relation zwischen Wiederkaufspreis und Sachwert zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes beachtlich sei. Auch der Wiederkaufspreis zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes müsse vor dem Wucherverbot und dem Verbot der Verletzung über die Hälfte bestehen können. Eine gesicherte oberstgerichtliche Judikatur zu dieser Frage gebe es nicht. In SZ 60/37 sei die Auffassung vertreten worden, daß es bei der Verkürzung über die Hälfte auf das Mißverhältnis der Werte bei Abschluß des ersten Kaufvertrages ankomme, zur Frage, ob eine Anfechtung des Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte in Betracht komme, wenn das Wertverhältnis im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes eine entsprechende Veränderung erfahren habe, sei aber nicht Stellung genommen worden, weil im dort zu beurteilenden Fall die Zulassung der *laesio enormis* den Zweck der Wiederkaufsklausel (Sanktion auf ein vertragswidriges Verhalten des Verpflichteten) vereitelt hätte. Das Berufungsgericht schließe sich der Ansicht von Mayer-Maly und Aicher an, daß auch eine Anfechtung des nach Ausübung des Wiederkaufsrechtes abgeschlossenen zweiten Kaufvertrages wegen Verkürzung über die Hälfte möglich sei, wenn der vereinbarte Wiederkaufspreis geringer als die Hälfte des Wertes des Kaufobjektes im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes sei. Der Einwand, durch diese Auffassung würde dem Vertragswillen der Parteien bei Abschluß des Kaufvertrages im Jahr 1978 nicht entsprochen, die Kläger hätten es in der Hand, durch Nichtabholzen das Wiederkaufsrecht zu vereiteln, sei nicht zutreffend. Die Kläger seien nicht verpflichtet gewesen, das Holz zu schlägern, der vereinbarte Wiederkaufspreis von S 100.000 habe sich nur auf den Fall der Abholzung der Grundstücke bezogen. Ein Wiederkaufspreis für den Fall des Unterbleibens der Abholzung sei nicht vereinbart worden. Die Beklagten hätten daher nicht davon ausgehen können, der Wiederkaufspreis werde auch dann nur S 100.000 betragen, wenn die Kläger ihre Absicht, die Grundstücke abzuholzen, nicht verwirklichten. Wegen der Relation des Wertes der Liegenschaften im Zeitpunkt des Abschlusses des zweiten Kaufvertrages zum bezahlten Wiederkaufspreis sei die Anfechtung dieses Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte berechtigt. Einen Einwand, die

Kläger hätten im ersten Kaufvertrag auf die Vertragsanfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte verzichtet, hätten die Beklagten in erster Instanz nicht erhoben. Der Verjährungseinwand sei unberechtigt, weil die dreijährige Verjährungsfrist mit Abschluß des zweiten Kaufvertrages begonnen habe. Diese Auffassung ergebe sich logisch aus der Rechtsansicht, daß es beim Wiederkaufsrecht für die Vertragsanfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte auf die Wertrelation zum Zeitpunkt des Wiederkaufsrechtes ankommt. Der zweite Teil des Klagebegehrens sei eine Löschungsklage, die Kläger begehren die Rückübertragung ihres bürgerlichen Eigentums, der Urteilsspruch sei dem angestrebten Begehren entsprechend neu zu fassen.

Die Beklagten bekämpfen das Urteil des Berufungsgerichtes mit Revision, machen den Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend und beantragen, die Urteile der Vorinstanzen aufzuheben und die Sache an das Erstgericht zurückzuverweisen oder das Klagebegehren abzuweisen.

Die Kläger und der Nebenintervenient beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Fragen, ob es bei Beurteilung der Voraussetzungen für die *laesio enormis* auf das Verhältnis der beiderseitigen Leistungen zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes ankommt (vgl. die vom Berufungsgericht angeführten Lehrmeinungen) und wann die Verjährung des § 1487 ABGB zu laufen beginnt, sind im vorliegenden Fall nicht entscheidend. Im Kaufvertrag vom 16.3.1978 ist im Punkt VI., in dem der Wiederkaufspreis mit S 100.000 vereinbart wurde (bei einem Kaufpreis laut dem schriftlichen Kaufvertrag von S 500.000 und einem tatsächlich bezahlten Kaufpreis von S 1.000.000), festgehalten, daß die Käufer das Grundstück in der Absicht erwerben, das darauf stehende Holz zu schlägern. Daraus folgt, daß der Wiederkaufspreis deshalb nur einen Bruchteil des Kaufpreises betragen sollte, weil vom Wert der Grundstücke nach Schlägerung des Holzes ausgegangen wurde. Die Vereinbarung eines Wiederkaufspreises von S 100.000 darf nicht isoliert betrachtet werden, die im selben Vertragspunkt festgehaltene Absicht der Käufer, das Holz zu schlägern, führt vielmehr zu dem Ergebnis, daß - entsprechend der schon vom Berufungsgericht vertretenen Ansicht - sich der vereinbarte Wiederkaufspreis nur auf den Fall der Abholzung der Grundstücke bezog und ein Wiederkaufspreis für den Fall des Unterbleibens der Abholzung im Vertrag vom 16.3.1978 nicht vereinbart wurde. Die Vereinbarung vom 16.9.1988 ist daher als erstmalige Vereinbarung eines Wiederkaufspreises anzusehen. Bei Beurteilung, ob Verkürzung über die Hälfte im Sinne des § 934 ABGB vorliegt, ist somit nur auf diese Vereinbarung abzustellen, die Verjährungszeit begann erst mit dieser Vereinbarung zu laufen. Da im Hinblick auf den Wert der Grundstücke Verkürzung über die Hälfte vorliegt und die Verjährungszeit noch nicht abgelaufen ist, sind die Kläger gemäß § 934 ABGB berechtigt, "die Aufhebung und die Herstellung in den vorigen Stand zu fordern". Die Fragen, ob es bei Beurteilung der Voraussetzungen für die *laesio enormis* auf das Verhältnis der beiderseitigen Leistungen zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes ankommt (vergleiche die vom Berufungsgericht angeführten Lehrmeinungen) und wann die Verjährung des Paragraph 1487, ABGB zu laufen beginnt, sind im vorliegenden Fall nicht entscheidend. Im Kaufvertrag vom 16.3.1978 ist im Punkt römisch sechs., in dem der Wiederkaufspreis mit S 100.000 vereinbart wurde (bei einem Kaufpreis laut dem schriftlichen Kaufvertrag von S 500.000 und einem tatsächlich bezahlten Kaufpreis von S 1.000.000), festgehalten, daß die Käufer das Grundstück in der Absicht erwerben, das darauf stehende Holz zu schlägern. Daraus folgt, daß der Wiederkaufspreis deshalb nur einen Bruchteil des Kaufpreises betragen sollte, weil vom Wert der Grundstücke nach Schlägerung des Holzes ausgegangen wurde. Die Vereinbarung eines Wiederkaufspreises von S 100.000 darf nicht isoliert betrachtet werden, die im selben Vertragspunkt festgehaltene Absicht der Käufer, das Holz zu schlägern, führt vielmehr zu dem Ergebnis, daß - entsprechend der schon vom Berufungsgericht vertretenen Ansicht - sich der vereinbarte Wiederkaufspreis nur auf den Fall der Abholzung der Grundstücke bezog und ein Wiederkaufspreis für den Fall des Unterbleibens der Abholzung im Vertrag vom 16.3.1978 nicht vereinbart wurde. Die Vereinbarung vom 16.9.1988 ist daher als erstmalige Vereinbarung eines Wiederkaufspreises anzusehen. Bei Beurteilung, ob Verkürzung über die Hälfte im Sinne des Paragraph 934, ABGB vorliegt, ist somit nur auf diese Vereinbarung abzustellen, die Verjährungszeit begann erst mit dieser Vereinbarung zu laufen. Da im Hinblick auf den Wert der Grundstücke Verkürzung über die Hälfte vorliegt und die Verjährungszeit noch nicht abgelaufen ist, sind die Kläger gemäß Paragraph 934, ABGB berechtigt, "die Aufhebung und die Herstellung in den vorigen Stand zu fordern".

Aus diesen Gründen war der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPODie Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 41, 50, ZPO.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1991:0020OB00557.91.1009.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19911009\_OGH0002\_0020OB00557\_9100000\_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](http://www.jusline.at)