jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1990/12/13 8Ob665/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.12.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof. Dr. Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kropfitsch, Dr. Huber, Dr. Graf und Dr. Jelinek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei MV-M*** mbH, 8020 Graz, Strauchergasse 18/I, vertreten durch Dr. Gottfried Eisenberger und Dr. Jörg Herzog, Rechtsanwälte in Graz, wider die beklagten Parteien 1. Franz S***, Landwirt, und 2. Juliane S***, Landwirtin, beide 8143 Dobl, Fading Nr 4, beide vertreten durch Dr. Franz M.

Unterasinger, Rechtsanwalt in Graz, wegen Zuhaltung eines Kaufvertrages (Streitwert S 1,237.568,80 s.A., infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgerichtes vom 6. Juni 1989, GZ 5 R 74/89-40, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 17. Mai 1988, GZ 24 Cg 88/88-20, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Beklagten sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit S 21.247,38 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (einschließlich S 3.541,23 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei befaßt sich mit der Planung und Errichtung von Mülldeponien. Die beiden Beklagten boten ihr den Verkauf ihrer Grundstücke 441/18 und 441/19 je Wald der EZ 187 KG Unterpremstätten im Ausmaß vom 50.104 m2 an und die klagende Partei nahm dieses Angebot an. Sie begehrt nunmehr von der Beklagten die Einwilligung in die lastenfreie Abschreibung der beiden Grundstücke und Einverleibung ihres Eigentumsrechtes; hilfsweise stellt sie den Antrag, ihr das lastenfreie Eigentum zu verschaffen und bringt vor:

Zum Zeitpunkt des schriftlichen Anbotes der beiden Beklagten im Jahre 1981 habe ein Gemeinderatsbeschluß der Gemeinde Unterpremstätten zur Errichtung einer Mülldeponie existiert, die auch die genannten Grundstücke der beiden Beklagten erfassen sollte. Die Zustimmung der Gemeinde selbst sei keine aufschiebende oder auflösende Vertragsbedingung gewesen. Am 22. März 1984 habe die klagende Partei die Option angenommen und die Beklagten in deren Sinn aufgefordert mitzuteilen, ob sie die Liegenschaften vermieten oder verkaufen wollten. Diese hätten hierauf am 5. April 1984 schriftlich den Verkauf der Grundstücke angeboten, worauf ihnen die klagende Partei einen Kaufvertrag vorgelegt habe. Zur Unterfertigung dieses seien die Beklagten dann wegen zwischenzeitiger Bürgerinitiativen und Druckausübung durch die Gemeinde nicht mehr bereit gewesen. Die klagende Partei habe den Kaufpreis am 25. Juni 1987 bedingungslos gerichtlich hinterlegt und stimme einer Ausfolgung des Kaufschillings an die

Beklagten Zug um Zug gegen Unterfertigung des einverleibungsfähigen Kaufvertrages zu. Eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung könne erst nach Unterfertigung des Kaufvertrages eingeholt werden.

Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens mit der Begründung, die Gemeinde Unterpremstätten habe der Errichtung der Mülldeponie nicht zugestimmt, sodaß die Vereinbarung unwirksam sei. Überdies fehle die grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Die klagende Partei sei auch nicht bereit gewesen, den Kaufpreis gemäß der Option nach Vertragsabschluß zu entrichten. In dem von ihr zunächst vorgelegten Vertrag sei ein treuhändiger Erlag und eine Auszahlung erst nach grundbücherlicher Durchführung vorgesehen gewesen. Ein weiterer Vertrag habe für den Fall der Nichtgenehmigung durch die Grundverkehrsbehörde die Einräumung einer Servitut des Betriebes einer Mülldeponie vorgesehen. Schließlich habe die klagende Partei in einem weiteren Vertrag eine Sicherstellung im Grundbuch für den Fall der Nichtgenehmigung formuliert. Trotz mehrfacher Aufforderung habe die klagende Partei nicht bezahlt. In einem weiteren vorgelegten Vertrag habe sie die Verfügungsmacht über die Grundstücke unabhängig von der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gefordert. Entgegen dem Optionstext sollte der Wald auf den Grundstücken von der klagenden Partei selbst geschlägert werden. Von einer diesbezüglichen Zustimmung der Gemeinde sei keine Rede gewesen. Da die klagende Partei keinen dem Anbot entsprechenden Vertrag vorgelegt und keine Zahlung geleistet und der Erlag keine schuldbefreiende Wirkung habe, könne sie auch nicht verlangen, daß ihr das Eigentum an den Grundstücken übertragen werde. Diese Grundstücke seien mit Vertrag vom 17. Juni 1987 an die Marktgemeinde Unterpremstätten verkauft worden.

Das Erstgericht gab dem Hauptbegehren der klagenden Partei statt. Es stellte fest, daß diese auf den Grundstücken der Beklagten und auf angrenzenden anderen Grundstücken eine Mülldeponie errichten wollte und damals ein dieses Projekt positiv beurteilender Gemeinderatsbeschluß der Gemeinde Unterpremstätten vorlag. Mit den Beklagten und den Eigentümern angrenzender Grundstücke wurden daher von der klagenden Partei gleiche oder ähnliche Optionsverträge abgeschlossen. Nach dem Inhalt der zwischen den Streitteilen im Jahre 1981 vereinbarten Option sollte die klagende Partei die Möglichkeit haben, hinsichtlich der gegenständlichen Grundstücke bis zum 31. Dezember 1986 mit den Beklagten entweder einen Kauf- oder aber einen Mietvertrag abzuschließen. Die Beklagten erklärten in ihrem Anbot ausdrücklich, zu wissen, daß die klagende Partei auf diesen Grundstücken mit Zustimmung der Gemeinde Unterpremstätten die Errichtung einer von der Steiermärkischen Landesregierung genehmigten Mülldeponie plant, und bereit zu sein, sämtliche notwendigen Unterschriften, welche zur Erlangung der Genehmigung der Mülldeponieerrichtung notwendig sind, für die Dauer der Rechtswirksamkeit dieses Anbotes als Grundbesitzer zu leisten. Die Grundeigentümer haben ebenso wie die klagende Partei die Zustimmung der Gemeinde Unterpremstätten nicht als Vertragsbedingung angesehen und diesbezüglich keine Bedenken geäußert, diese Bestimmung sollte für sie nur eine erklärende bzw. erläuternde Bedeutung haben. Die klagende Partei hat am 22. März 1984 die Option ausdrücklich angenommen und die Beklagten aufgefordert, ihr mitzuteilen, ob sie die Liegenschaft vermieten oder verkaufen wollen. Die Beklagten boten hierauf den Verkauf an, sind dann aber zu dem für die Unterfertigung des Kaufvertrages vereinbarten Termin nicht erschienen. In der Zwischenzeit hatte sich nämlich gegen das Gesamtprojekt eine Bürgerinitiative gebildet, die die Errichtung der Mülldeponie aus Furcht vor Emissionen und Grundwasserverschmutzungen verhindern wollte. Diese Initiative übte starken Druck auf die Grundeigentümer aus, sodaß diese Angst vor der Unterfertigung des Kaufvertrages hatten. Auch die Gemeinde lehnte mit Gemeinderatsbeschluß vom 5. Februar 1982 die Errichtung der Mülldeponie im Kaiserwald in der vorgeschlagenen Form und Größe schließlich ab. Nach Vorliegen der erforderlichen behördlichen Genehmigung für die Errichtung der Deponie übermittelte die klagende Partei mit Schreiben vom 23. Dezember 1986 den Beklagten den Entwurf des Kaufvertrages zur Unterfertigung. Diese verweigerten jedoch die Unterschrift mit dem Hinweis, es mangle an der Übereinstimmung des Vertrages mit dem Anbot; insbesondere sei nicht die bedungene Zustimmung der Gemeinde enthalten. In den nächsten Monaten sandte die klagende Partei den Beklagten fünf bis sechs weitere Vertragsentwürfe, in denen sie deren Wünschen jeweils entgegenzukommen versuchte, mit dem Ersuchen um Unterfertigung. Am letzten Entwurf wurde von den Beklagten zusätzlich zur fehlenden Zustimmung der Gemeinde bemängelt, daß nach diesem die Bezahlung erst nach Vorliegen eines Rangordnungsbescheides erfolgen und die Liegenschaft sofort übergeben werden sollte, womit für die Beklagten das Risiko verbunden wäre, im Falle der Nichtgenehmigung die inzwischen allenfalls errichtete Mülldeponie entfernen zu müssen. Die Beklagten weigerten sich, den Kaufvertrag zu unterfertigen, forderten die klagende Partei jedoch zur Zahlung des Kaufpreises auf. Diese hat den in der Option bedungenen Kaufpreis gerichtlich hinterlegt. In der Zwischenzeit haben die Beklagten die gegenständlichen Grundstücke an die Gemeinde Unterpremstätten verkauft. Der diesbezügliche Vertrag ist noch nicht

verbüchert. Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt dahin, daß nach dem Wortsinn und den Umständen des Vertragsabschlusses der im Anbot enthaltene "Zustimmung der Gemeinde" nur erklärender Charakter zukomme und daß sie keinesfalls eine Bedingung für die Option bzw. für den Kaufvertrag darstelle. Sie sei auch keine typische Voraussetzung für den Abschluß eines Kaufvertrages und bilde schon deshalb keine Geschäftsgrundlage. Ein nachträglicher Wegfall der Zustimmung der Gemeinde zu diesem Projekt habe daher auf die Gültigkeit der Option oder des Kaufvertrages keinerlei Einfluß. Auf Grund der Option hätten die Beklagten ein lastenfreies Grundstück zu übereignen. Die Forderung der klagenden Partei, erst nach Lastenfreistellung und Vorliegen eines Rangordnungsbeschlusses Zahlung zu leisten, entspreche der Option ebenso wie die von der klagenden Partei weiters geforderte sofortige Verfügungsbefugnis. Somit habe die klagende Partei den Beklagten einen der Option entsprechenden Vertragsentwurf zugesandt und durch gerichtliche Hinterlegung des Kaufpreises ihre Verpflichtung aus dem Kaufvertrag erfüllt. Da die Gemeinde Unterpremstätten noch nicht bücherliche Eigentümerin sei, erscheine das Hauptbegehren der klagenden Partei gerechtfertigt.

Das Berufungsgericht bestätigte das erstgerichtliche Urteil und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschied, den Betrag von S 300.000,-- übersteigt. Es nahm in den beigeschafften Ausschreibungsakt LBD-III c 77 G a 2 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung Einsicht und hielt unter Einbeziehung auch dessen Inhaltes die erstgerichtliche Beweiswürdigung und Feststellung, daß nach der zugrundeliegenden übereinstimmenden Parteienabsicht die Zustimmung der Gemeinde Unterpremstätten nicht Vertragsbedingung gewesen sei, für unbedenklich. Der Erstbeklagte habe mit seiner Annahmeerklärung vom 23. März 1984 und weiteren folgenden, im einzelnen genannten Erklärungen und Verhaltensweisen selbst noch zu einem Zeitpunkt an den Vereinbarungen mit der klagenden Partei festgehalten, als die Gemeinde Unterpremstätten ihre seinerzeitige Zustimmung bereits eindeutig revidiert gehabt habe. Auch die Angaben in seiner Parteienvernehmung schwächten das diesbezügliche gegenteilige Parteienvorbringen ab. Auf der gesamten Beweisgrundlage sei auch der erstgerichtliche Tatsachenschluß gedeckt, daß den Beklagten fünf bis sechs Kaufvertragsentwürfe mit den vom Berufungsgericht im einzelnen festgestellten Inhalten zur Unterfertigung übermittelt wurden. Inwieweit die klagende Partei in diesen den Wünschen der Beklagten entgegenzukommen versucht habe, könne dahingestellt bleiben. Ergänzend stellte das Berufungsgericht nach teilweiser Beweiswiederholung unter anderem noch fest:

Nach den Ausschreibungsunterlagen für die Errichtung einer Anlage zur Beseitigung des in der Stadt Graz und dem Umland anfallenden Mülls - ausgenommen Sonderabfälle - und des Klärschlammes vom Jänner 1981 ist unter anderem für den Standort einer geordneten Deponie die Zustimmung des Grundeigentümers nachzuweisen und weiters eine Stellungnahme der Standortgemeinde beizubringen (Punkt 1.6.). Für Umladestationen ist, wenn diese außerhalb von Graz liegen, auch eine grundsätzliche Genehmigung des Gemeinderates der Standortgemeinde vorzulegen.

Am 27.2.1981 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Unterpremstätten den Standort für die gegenständliche Mülldeponie genehmigt, diese Genehmigung in der Sitzung vom 5.2.1982 jedoch abgelehnt. Das sogenannte "Anbot" (Beilage ./1) wurde nach Gesprächen mit Grundeigentümern von Mag. Gerhard B*** für die klagende Partei entworfen. Mit diesem haben die beklagten Parteien den Verkauf der Grundstücke 441/18 und 441/19 Wald der klagenden Partei angeboten.

Dieses Schriftstück hat auszugsweise folgenden Inhalt:

"Anbot 1.

Ich, S*** Franz, ... biete der MV-M***

m. b.H. ... die o.a. Liegenschaft zu den nachstehenden Bedingungen

entweder zum Kauf oder zur Miete an, wobei bei Bedarf die gesamte Liegenschaft oder auch nur Teile hievon, Kauf- bzw. Mietgegenstand sind. Die Entscheidung ob Kauf oder Miete ist von mir innerhalb von 14 Tagen nach Annahme dieses Anbotes durch die MV-M*** m.b.H. zu treffen.

2.

Sollte ich mich nach Annahme dieses Anbotes zum Verkauf entschließen, verpflichte ich mich innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung einen den tieferstehenden angeführten Bedingungen entsprechenden Kaufvertrag hinsichtlich jenes Teiles der Liegenschaft, der von der Landesregierung als Mülldeponie genehmigt wird, mit der MV-M*** m.b.H.

..., deren Betriebsgegenstand u.a. die Errichtung und der Betrieb von Mülldeponien ist, abzuschließen und verbücherungsfähig zu unterfertigen.

3.

Im Falle des Verkaufes beträgt der Veräußerungspreis S 20,-- je m2 und ist unmittelbar nach Abschluß des aufgrund dieses Anbotes zu errichtenden Kaufvertrages zu entrichten. Dieser Preis ist wertgesichert ...

Festgehalten wird, daß sich dieser Preis ohne stehendes Holz versteht, d.h., daß der MV-M*** m.b.H. das geschlägerte Grundstück veräußert wird. Sollte eine Schlägerung nicht möglich sein, da es sich bei der angeführten Parzelle um einen Jungwald handelt, so muß der Wert des Jungwaldes nach Schätzung der zuständigen Forstbehörde zusätzlich vergütet werden ...

8.

Mit diesem Anbot bleibe ich der MV-M***

m. b.H. bis 31.12.1986 im Wort. Bis zu diesem Zeitpunkt hafte ich ausdrücklich dafür, daß das zu veräußernde bzw. zu vermietende Grundstück mein unbeschränktes Eigentum darstellt und nicht mit irgendwelchen Rechten Dritter belastet ist. Ich verpflichte mich weiters, mich für die Dauer der Rechtswirksamkeit dieses Anbotes jedweder Verfügung über die Liegenschaft ohne Zustimmung der MV-M*** m. b.H. zu enthalten.

9.

Ich erkläre ausdrücklich, daß ich weiß, daß die MV-M*** m.b.H. auf diesem Grundstück mit Zustimmung der Gemeinde Unterpremstätten die Errichtung einer von der Landesregierung genehmigten Mülldeponie plant und werde für die Dauer der Rechtswirksamkeit dieses Anbotes als Grundbesitzer sämtliche notwendigen Unterschriften, welche zur Erlangung der Genehmigung als Mülldeponie notwendig sind, leisten. Sämtliche damit zusammenhängenden Kosten müssen jedoch von der MV-M*** m.b.H. getragen werden. Sollte es aufgrund dieses Anbotes zu einem Verkauf an die MV-M*** m.b.H. kommen, so muß mir durch die MV-M*** m.b.H. diesbezüglich im Kaufvertrag ein Rückkaufsrecht für die gefüllte und rekultivierte Fläche eingeräumt werden, wobei als Rückkaufpreis bereits jetzt einvernehmlich ein Betrag in Höhe von S 1,--/m2 festgesetzt wird.

...

Schaller Franz e.h. Fading, am 28.2.1981"

Am 26.7.1981 unterfertigte der Erstbeklagte nachstehende

schriftliche "Erklärung.

Als Grundeigentümer der nachfolgend angeführten Grundstücke in der KG Unterpremstätten erklären die Unterzeichner ihre ausdrückliche Zustimmung zur Errichtung einer Müllbeseitigungsanlage zumindest für die Stadt Graz und die Umlandgemeinden durch die MV-M*** m.b.H. In den Verfahren im Zusammenhang mit der Errichtung der Müllbeseitigungsanlage nehmen sie Abstand von allen Einwendungen, die die Realisation des oben genannten Projektes verhindern oder verzögern könnte ...

Grundstücke Nr. 441/18, 441/19 EZ 187 S*** Franz und Juliane, 8143 Fading 4, S*** Franz eh, 26.7.1981."

Am 20.1.1984 berichtete die Kronen-Zeitung unter anderem zu einem entsprechenden Lichtbild, daß sich die Bürgermeister der Mülldeponieanrainergemeinden, darunter Franz G*** von Unterpremstätten, mit ihren Bürgern verraten und verkauft fühlen.

Die Schlagzeile lautet: Unterpremstätten: Kampf gegen "Misthaufen aus Graz" eskaliert. Straßenblockade, Anwälte und neue Gutachten gegen eine Mülldeponie! Weiter heißt es, daß es ohne Brechstange des Landes wohl nicht abgehen dürfte: Der Wunsch der Stadt Graz, ihren Müll ab 1985 im sogenannten Mühlleitenwald bei Unterpremstätten deponieren zu können, stößt bei den Bewohnern und Bürgermeistern dieses Gebietes auf beinharte Ablehnung. Für heute ist sogar eine Straßenblockade in Unterpremstätten angesagt, die von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr dauern soll ..." Am Tag darauf berichtete die "Neue Zeit" über die durchgeführte Blockade aus Protest gegen die Mülldeponie. Beide Beklagten unterfertigten am 9.2.1984 eine Vollmacht nachstehenden Inhaltes:

"Wir Endesgefertigte, Franz und Juliane S***, Fading 4, bevollmächtigen die MV-M*** m.b.H.

(Geschäftsführer: Ernst S***) mit dem Sitz in Graz, Pensionsweg 4, für uns ein Ansuchen auf forstrechtliche Genehmigung zur Rodung der Grundstücke 441/18 und 441/19 der KG Unterpremstätten bei der zuständigen Behörde zu stellen. Fading, am 9.2.1984 S*** Franz eh, S*** Juliane eh." Am 19.3.1984 bevollmächtigten sie die klagende Partei, "ein Ansuchen auf wasserrechtliche Bewilligung zur Errichtung einer Mülldeponie auf den Grundstücken Nr. 441/18 und 441/19 der KG Unterpremstätten bei der zuständigen Behörde zu stellen. Die Bevollmächtigung erfolgte im Sinne des Anbotes mit den dortigen Vorbehalten im Anbotspunkt 9., erster Absatz, und Anbotspunkt 3., zweiter Absatz".

Am 24.1.1985 unterfertigten die Beklagten eine Vollmacht des Inhaltes:

"Wir Endesgefertigte Franz und Juliane S*** ...

bevollmächtigen Herrn Ernst S***, Geschäftsführer der MV-M*** m.b.H.

... für uns ein Ansuchen um forstrechtliche Genehmigung zur Rodung

der Grundstücke Nr. 441/18

und 441/19 der KG Unterpremstätten bei der zuständigen Behörde zu

stellen. Franz S*** eh., Juliane S*** eh.

Die Unterschrift wird unter dem Vorbehalt des Punktes 9. des Anbotes

geleistet ... Fading, 24.1.1985".

Die wasserrechtliche, gewerbebehördliche und forstrechtliche (Rodungs-)Bewilligung wurde der klagenden Partei für ihr Vorhaben erteilt und es kam in diesem Verfahren immer wieder zu amtlichen Zustellungen auch an die Beklagten. Diese haben am 16.2.1987 folgendes Schriftstück gefertigt:

"Vollmacht

1.

Franz S*** und Juliane S*** ... erteilen der MV-M*** m.b.H. bzw.

deren Vertreter Vollmacht, sie in den

Verwaltungsgerichtshofverfahren ... zu vertreten.

2.

Die Vollmacht wird unter dem Vorbehalt des Punktes 9. gegenüber der MV-M*** m.b.H. bezüglich des Grundstückes 455/5 der EZ 144 KG Unterpremstätten gestellten Verkaufs- bzw. Vermietungsanbotes geleistet; der Punkt 9. lautet wie folgt: ...

3. Franz S*** und Juliane S*** erklären, daß ihnen eine rechtswirksame Zustimmung der Gemeinde Unterpremstätten zur Errichtung der erwähnten Mülldeponie nicht bekannt ist. Franz S*** und Juliane S*** halten außerdem fest, daß sie für die Vollmachtserteilung weder Kosten noch Gebühren tragen.

Fading, am 16.2.1987, Franz S*** eh. und Juliane S*** eh." (Beilage ./D).

Der von der klagenden Partei am 23.12.1986 den Beklagten übermittelte Vertragsentwurf enthält den Verkauf der Grundstücke 441/18 und 441/19 je Wald der EZ 187 KG Unterpremstätten um den Betrag von S 1,237.568,80 der am Tage der Vertragsunterfertigung beim Notar treuhändig erlegt wird. Der Treuhänder ist verpflichtet, den Kaufpreis nach grundbücherlicher Durchführung auszuzahlen. Wegen Ablebens der Reallastberechtigten Maria B*** sind die Verkäufer verpflichtet, der Käuferin eine Sterbeurkunde zu übergeben. Der Kaufvertrag erlangt am Tage der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung Rechtswirksamkeit. Ein Rückkaufsrecht für den Fall, daß die erforderlichen Genehmigungen für die Mülldeponie nicht erteilt würden, ist vereinbart. Die Käuferin ist berechtigt, auch schon vor Rechtskraft des Kaufvertrages die Liegenschaft zu betreten und alle jene Handlungen auf dem Grundstück vorzunehmen, die für die Errichtung einer geordneten Mülldeponie erforderlich sind. Der Klagsvertreter wird zu allen erforderlichen Schritten bevollmächtigt. Beim Kaufpreis handelt es sich um den Wert der besonderen Vorliebe, weshalb die Vertragsteile auf eine Anfechtung verzichten.

Die Beklagten lehnten die mit 20.1.1987 terminisierte Unterfertigung des Vertrages mit der schriftlichen (aber nicht detaillierten) Behauptung ab, daß er mit dem Inhalt der Option nicht in allen Punkten übereinstimme. Am 12.2.1987

forderten sie von der klagenden Partei schriftlich unter Fristsetzung bis 20.2.1987 "die gemäß Option zustehende Zahlung." In einem weiteren den Beklagten zugemittelten Vertragsentwurf ist der treuhändige Erlag des Kaufpreises beim Beklagtenvertreter vorgesehen, der ihn am Tage der Zustellung eines Rangordnungsbeschlusses über die beabsichtigte Veräußerung ausbezahlen kann. Sollte der Kaufvertrag von der zuständigen Grundverkehrsbehörde nicht genehmigt werden, verpflichteten sich die Verkäufer den Kaufpreis mit einer Verzinsung von 8,5 % an die Käufer zurückzubezahlen. Ein Pfandrecht für die Kaufpreisrückforderung der klagenden Partei wird vereinbart. Diese kann die Liegenschaft schon vor Rechtskraft des Kaufvertrages betreten und alle jene Handlungen vornehmen, die für die Errichtung einer geordneten Mülldeponie erforderlich sind. Eine Bevollmächtigung des Klagsvertreters ist gleichfalls enthalten und wiederum der Verzicht auf die Anfechtung wie beim vorherigen Entwurf.

Die Beklagten lehnten diesen und einen weiteren Entwurf wiederum schriftlich wegen Nichtübereinstimmung mit der Option ab. Andererseits forderten sie neuerlich die Kaufpreiszahlung bis 31.3.1987.

Zuletzt erstellte die klagende Partei einen Vertragsentwurf, der neben den üblichen Vertragspunkten die Bezahlung des Kaufpreises bei Vertragsunterfertigung Zug um Zug gegen Vorlage eines Grundbuchsauszuges vorsah, aus dem sich die Lastenfreiheit der Grundstücke und die Einverleibung der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung ergibt. Die klagende Partei sollte berechtigt sein, ab dem Tag der Rechtskraft des Vertrages (Unterfertigung) als Eigentümer über die Grundstücke zu verfügen, deren äußere Gestalt zu ändern, auf den Grundstücken eine Mülldeponie zu errichten und die hiefür notwendigen Arbeiten durchzuführen. Die Bevollmächtigung des Klagsvertreters und der Verzicht auf Anfechtung sind gleichbleibend wie bei den anderen Entwürfen vorgesehen.

Im Zuge dieses Rechtsstreites stimmte die klagende Partei zu gerichtlichem Protokoll einer Ausfolgung des gerichtlich hinterlegten Kaufpreises an die Beklagten Zug um Zug gegen Unterfertigung eines einverleibungsfähigen Kaufvertrages zu. Die Beklagten haben mit Vertrag vom 17. Juni 1987 die gegenständlichen Grundstücke der Marktgemeinde Unterpremstätten verkauft. Diese kannte den Inhalt der gegenständlichen Option.

In seiner rechtlichen Beurteilung erklärte das Berufungsgericht, der wesentliche Unterschied zwischen einer Option und einem Offert bestehe darin, daß ein Optionsrecht ein bereits bestehendes Schuldverhältnis voraussetze, das in aller Regel einer vertraglichen Vereinbarung entspringe, das Offert jedoch nicht. Die vertragliche Willensübereinstimmung der Streitteile liege vorliegendenfalls bereits darin, daß Mag. B*** für die klagende Partei nach Sondierungsgesprächen mit den Grundeigentümern den Inhalt des von der klagenden Partei erwarteten und den Grundeingentümern akzeptabel erscheinenden Textes abklärte und die Beklagten in vollem Bewußtsein, eine Verbindlichkeit einzugehen, dieses als "Anbot" betitelte Schriftstück fertigten bzw. die Zweitbeklagte ihm in der Folge zumindest konkludent zustimmte. Die von den Parteien gewählte Bezeichnung ändere nichts daran, daß es sich um eine Option handle, wie sie zutreffend in der Folge auch von der Beklagtenseite bisweilen zitiert werde. Selbst wenn die Beklagten sich das Wahlrecht und die Entscheidung zwischen Kauf und Miete noch vorbehalten gehabt hätten, so hätten sie sich zweifelsfrei bereits in der Beilage ./1 einseitig und endgültig verpflichtet, die gegenständlichen Grundstücke, darüber hinaus sogar bei Bedarf ihre gesamte Liegenschaft, der klagenden Partei zu verkaufen oder zu vermieten. Damit hätten sie diesen als Berechtigte ein einseitiges Gestaltungsrecht eingeräumt, durch einseitige Erklärung, die vorliegendenfalls als Annahme bezeichnet worden sei, ohne neuerlichen Vertragsabschluß - der Hinweis auf den zu errichtenden Kaufvertrag meine nur die Gestaltung einer verbücherungsfähigen Fassung - das Schuldverhältnis selbst hervorzurufen. Dieses umfasse dann auf 14 Tage befristet die Kauf- und Mietmöglichkeit, sei jedoch absprachegemäß durch die ergänzende Erklärung der Beklagten aus dem Jahre 1984 auf den in allen wesentlichen Teilen, aber auch in den Nebenabreden ausreichend individualisierten Kauf (wie außer Streit stehe bezüglich beider Grundstücke 441/18 und 441/19) konkretisiert worden. Bereits nach der sogenannten Annahme hätte die klagende Partei grundsätzlich Anspruch auf Erfüllung des einen oder anderen (Kauf, Miete) und nach der ergänzenden Erklärung der Beklagten nur noch auf das kaufvertragliche Schuldverhältnis gehabt. Dessen Inhalt stehe, was Kaufgegenstand und Preis betreffe, unstrittig fest und die Nebenabsprachen ergäben sich aus der Option. Die Vielzahl der kaufvertraglichen Entwürfe ändere nichts daran, daß wegen des ausreichend fixierten Inhaltes des Schuldverhältnisses von der klagenden Partei direkt auf Einwilligung in die Einverleibung geklagte werden könne. Der Liegenschaftskauf, der der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe (vgl. Stmk.GrundverkehrsG, StGVG 1983, § 1 Abs 1), sei solcherart zwar aufschiebend bedingt, es könne aber schon vor der Erteilung der Genehmigung aufgrund der durch Ausübung des Gestaltungsrechtes perfektionierten Optionsabsprache auf Einwilligung in die

Einverleibung des Eigentumsrechtes der klagenden Partei geklagt werden, da beide Teile aus ihrem Versprechen heraus verpflichtet seien, alles in ihren Kräften Stehende zu unternehmen, um dem Vertrag volle Wirksamkeit zu verschaffen. Es handle sich um Vorwirkungen bedingter Verträge, die notwendig seien, damit es zur Beendigung des Schwebezustandes kommen könne. Diese Vorwirkungen könnten jedoch bei Vorliegen einer aufschiebenden Bedingung nicht soweit gehen, daß auch solche Erfüllungshandlungen verlangt werden könnten, die zur Beendigung des Schwebezustandes nicht erforderlich seien. Sei ein Vertrag aufschieben bedingt, so bedeute dies, daß dessen Wirkungen erst einträten, wenn die Bedingung verwirklicht sei (§§ 696 Satz 3, 897 ABGB). Die Wirkung eines Kaufvertrages bestehe u. a. in der Entstehung des Anspruches auf Kaufpreiszahlung (§ 1062 ABGB), dieser könne aus einem aufschiebend bedingten Vertrag vor Eintritt der Bedingung nicht geltend gemacht werden. Die Beklagten könnten sich demnach zwar nicht beschwert erachten, weil sie den Kaufschilling noch nicht erhalten haben, müßten jedoch ihrerseits der klagenden Partei gegenüber die erforderliche Willenserklärung abgeben. Auch Unmöglichkeit der Leistung liege nicht vor. Selbst bei Doppelveräußerungen werde vom Eintragungsgrundsatz (§§ 431, 440 ABGB) ausgegangen und es sei die Einverleibung maßgeblich. Die Gemeinde Unterpremstätten habe ebenso wie die klagende Partei bisher noch kein dingliches Recht erworben, es sei auch nicht behauptet worden, daß sie an den gegenständlichen Grundstücken bereits Besitz habe.

Gegen die berufungsgerichtliche Entscheidung richtet sich die auf die Anfechtungsgründe der Aktenwidrigkeit und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revision der beklagten Parteien mit dem Antrage, in Abänderung der angefochtenen Entscheidung das Klagebegehren abzuweisen. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

In der Aktenwidrigkeitsrüge wird bekämpft, daß das Berufungsgericht zur Begründung seiner Übernahme der erstgerichtlichen Feststellung, die Zustimmung der Gemeinde Unterpremstätten sei nicht Vertragsbedingung gewesen, auf weitere, seiner Meinung nach bedeutsame Beweisergebnisse verwiesen habe.

Damit zeigen die Revisionswerber aber keine Aktenwidrigkeit auf, weil eine solche grundsätzlich nur bei einem Widerspruch zwischen dem Akteninhalt und seiner Wiedergabe vorliegt.

Rechtliche Beurteilung

Der Anfechtungsgrund des § 503 Abs 1 Z 3 AF ZPO ist demnach nicht gegeben.

In der Rechtsrüge beharren die Beklagten auf ihrem Standpunkt, das festgestellte "Anbot" sei entgegen der berufungsgerichtlichen Ansicht nicht als Option zu werten. Sie hätten sich erkennbar nicht zur Eigentumsübertragung sondern nur zum Abschluß eines Kauf- oder Mietvertrages verpflichtet und sich dabei die Wahl vorbehalten. Demgemäß liege nur ein Vorvertrag vor und es könne nur auf Abschluß des Hauptvertrages geklagt werden. Selbst bei Vorliegen einer Option erscheine das Klagebegehren jedoch verfehlt. Entgegen den berufungsgerichtlichen Feststellungen (Urteil Seite 28) sei nämlich gemäß Punkt 1 des Anbotes die Zustimmung der Gemeinde zur Errichtung der Mülldeponie Vertragsbedingung gewesen. Bei der Auslegung des Vertrages nach § 914 ABGB seien der objektive Erklärungswert und der Vertragszweck zu beachten. In diesem Sinne sei die Haltung der Gemeinde von wesentlicher Bedeutung erschienen. Wolle man das Vorliegen einer derartigen Vertragsbedingung verneinen, so müsse zumindest überlegt werden, ob nicht die Geschäftsgrundlage weggefallen sei. Der Umstand, daß die Zustimmung einer Gemeinde keine typische Voraussetzung für einen Abschluß eines Verkaufvertrages sei, gehe ins Leere, da hier nicht lediglich auf einen Kaufvertrag abzustellen sei. Die Änderung der Umstände duch Wegfall des Geschäftszweckes, nämlich der Errichtung einer Mülldeponie, sei auch beim Optionsvertrag zu beachten. Im weiteren stelle die fehlende grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages keine aufschiebende Bedingung für das Rechtsgeschäft dar, vielmehr sei dieses unter einer auflösenden Bedingung gültig. Demgemäß hätte die klagende Partei nicht durch Übersendung verschiedener Entwürfe "vom bereits Vereinbarten" abweichen dürfen. Jeder dieser Entwürfe habe den Vereinbarungen Widersprechendes enthalten, nämlich die treuhändige Hinterlegung des Kaufpreises, die Begründung eines Servitut, die Sicherstellung des Kaufpreises im Grundbuch für den Fall der Nichtgenehmigung des Vertrages durch die Grundverkehrsbehörde, die Verfügungsmacht über die Grundstücke unabhängig von der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung sowie die Schlägerung des Waldes durch die klagende Partei. Vereinbarungsgemäß sei die klagende Partei verpflichtet gewesen, einen mit dem Anbot übereinstimmenden Vertragsentwurf vorzulegen, der dann verbücherungsfähig hätte unterfertigt werden müssen, worauf der Anspruch sofort fällig gewesen wäre. Zur grundverkehrsbehördlichen Genehmigung würden überdies gemäß § 10 Steiermärkisches GVG 1983 die Vorlage des unterfertigten "Anbotes" genügen, keinesfalls bedürfe es hiezu einer

verbücherungsfähigen Urkunde. Die vorliegende Klage auf Eigentumsübertragung und die berufungsgerichtliche Rechtsansicht, die Beklagten seien verpflichtet, Handlungen vorzunehmen, die geeignet seien, der Grundverkehrsbehörde das Zustandekommen des Vertrages darzutun, erschiene demnach verfehlt. Selbst wenn eine solche Klageführung zulässig sei, müsse sie jedoch eine Zug-um-Zug Leistung vorsehen. Die Erklärung, in die Ausfolgung des gerichtlich erlegten Kaufpreises einzuwilligen, biete keine Gewähr, da diese Einwilligung jederzeit einseitig widerruflich sei. Die Beklagten hätten die Annahme des Kaufpreises niemals verweigert, sondern im Gegenteil mehrfach gefordert. Mangels Übereinstimmung der von der klagenden Partei vorgelegten Vertragsentwürfe mit dem von den Beklagten gefertigten Anbot hätten diese die Unterfertigung eines Vertrages jeweils zu Recht abgelehnt.

Den Revisionsausführungen kann nicht gefolgt werden. Durch die nach den Erklärungen der Beklagten vom 26.7.1981, 9.2.1984 und 19.3.1984 (siehe berufungsgerichtliches Urteil Seite 13 f, 17 f) am 22.3.1984, also rechtzeitig (Frist: 31.12.1986) erfolgte Annahme des Anbotes vom 28.2.1981 seitens der klagenden i sowie die festgestellte (siehe berufungsgerichtliches Urteil Seite 26, erstgerichtliches Urteil Seite 6) nachfolgende fristgerechte (siehe Punkt 1 des Anbotes) Erklärung der Beklagten im Schreiben vom 5.4.1984 (siehe ON 15, AS 124), daß sie sich für den Verkauf - und nicht für die ihnen wahlweise auch zugestandene Möglichkeit der Vermietung - entschieden haben, wurde bereits ein Kaufvertrag betreffend die Grundstücke 441/18 und 19 zwischen den Streitteilen geschlossen. Noch fehlende Nebenbestimmungen waren nach Lehre und ständiger Rechtsprechung gemäß den Regeln des dispositiven Rechtes und der Verkehrssitte zu ergänzen. Einer weiteren Erklärung der klagenden Partei, durch welche im Sinne einer Option das Schuldverhältnis erst "hervorgerufen" worden wäre, bedurfte es nicht und sie wurde auch nicht abgegeben. Somit lag entgegen der Ansicht der Revisionswerber weder ein Vorvertrag noch eine Option vor, vielmehr war zwischen den Streitteilen bereits ein Kaufvertrag zustandegekommen, dem nur noch die einverleibungsfähige Form fehlte. Der Revisionsausführung, bei der "Zustimmung" der Gemeinde Unterpremstätten habe es sich um eine Vertragsbedingung gehandelt, steht die Feststellung der Tatsacheninstanzen über eine gegenteilige Parteienabsicht entgegen. Sie wurde neben dem Urkundeninhalt auch auf Zeugen- und Parteienaussagen gegründet und ist daher für den Obersten Gerichtshof bindend. Der weiteren Argumentation, die Zurückziehung der Zustimmung der Gemeinde Unterpremstätten stelle allenfalls einen Fortfall der Geschäftsgrundlage dar, ist zu erwidern, daß nach der ständigen Rechtsprechung nur der Fortfall einer von beiden Vertragsparteien dem Vertragsabschluß unterstellten Voraussetzung als Wegfall der Geschäftsgrundlage zu werten ist (SZ 35/47; SZ 48/77; SZ 54/4 uva). Davon kann auf der hier gegebenen Feststellungsgrundlage keine Rede sein, sodaß sich weitere Erörterungen in dieser Frage erübrigen.

Entgegen der älteren Rechtsprechung (SZ 5/57; 2 Ob 769/52) vertritt der Oberste Gerichtshof seit längerer Zeit stets die Rechtsauffassung, daß die Genehmigung eines Vertrages durch die Grundverkehrsbehörde nicht eine Resolutiv- sondern eine Suspensivbedingung für die Wirksamkeit des Vertrages darstellt (1 Ob 33/53; EvBl. 1958/30; NZ 1968, 93; JBl. 1976, 43; SZ 54/156; SZ 59/145; 5 Ob 517/90 uva.). Bereits während des bis zur grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Kaufvertrages andauernden Schwebezustandes kann auf Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde oder auch auf Einwilligung in die Eigentumseinverleibung geklagt werden (SZ 42/21; JBl. 1974, 525; JBl. 1975, 652; SZ 52/165; 2 Ob 680, 681/86; NZ 1989, 264 uva). Von Steiner (JBl. 1974, 506) und Bydlinski (JBl. 1975, 652) wurde gegen diese Auffassung zwar vorgebracht, daß die dabei zugrundegelegte Pflicht aller Vertragspartner zum Wirksamwerden des Vertrages beizutragen, nicht auch einer Pflicht gleichzusetzen sei, den Kaufvertrag bereits zu erfüllen. In Auseinandersetzung mit dieser Kritik hat der Oberste Gerichtshof in seinen Entscheidungen SZ 52/1, 2 Ob 680, 681/86 ua. darauf hingewiesen, daß während des Schwebezustandes selbstverständlich kein Anspruch auf gänzliche Vertragserfüllung, z. B. Kaufpreiszahlung, besteht, sondern nur auf solche einzelne Erfüllungshandlungen, welche zur Beendigung des Schwebezustandes beitragen, wozu bei einem strittig gewordenen Vertrag die Erwirkung der im grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren erforderlichen Willenserklärungen gehört.

Hier bestreiten die Beklagten grundsätzlich die Wirksamkeit des durch Annahme des Anbotes und weitere Erklärungen mit beiden Beklagten zustandegekommenen Kaufvertrages, sodaß eine Berufung allein auf das schriftliche "Anbot", in welchem nur der Erstbeklagte und nur die Parzelle 441/18 angeführt sind, auch im Sinne des § 10 Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz keinesfalls hinlänglich erscheint. Eine dem Käufer nicht zustehende Erfüllung des durch die grundverkehrsbehördliche Genehmigung bedingten Kaufvertrages tritt durch die Verurteilung des Verkäufers zur Einwilligung in die bücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers nicht ein. Die Übereignung der verkauften Liegenschaft in das Eigentum des Käufers erfolgt gemäß § 431 ABGB durch die bücherliche Einverleibung. Durch ein Urteil auf Einwilligung in die Übertragung des Eigentums an einer Liegenschaft wird daher noch nicht

Eigentum erworben, sondern nur ein Titel zur Eigentumsübertragung geschaffen. Beruht das gemäß § 350 EO zu vollstreckende Urteil (vgl. SZ 44/15; 5 Ob 166/72; 2 Ob 680, 681/86 ua) auf einem Rechtsgeschäft unter Lebenden, dann ist die Eigentumsübertragung durch Einverleibung bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen von der Entscheidung der Genehmigungsbehörde abhängig (EvBl. 1964/71; 1 Ob 686/81; 3 Ob 146/81; 2 Ob 680, 681/86 ua). Die Erfüllung des Kaufvertrages durch Übertragung des Eigentums gemäß § 431 ABGB im Wege der bücherlichen Einverleibung ist also auch hier von der Beibringung des grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsbescheides gemäß § 94 GBG abhängig (2 Ob 680, 681/86).

Gemäß Punkt 3 des Anbotes ist hier der Kaufpreis unmittelbar nach Abschluß des "auf Grund dieses Anbotes" zu errichtenden Kaufvertrages "zu entrichten". Auch die Revisionswerber verstehen unter "zu errichtendem Kaufvertrag" zutreffend dessen Errichtung in einverleibungsfähiger Form. Die klagende Partei hat am 23.12.1986 den Beklagten den oben dargestellten diesbezüglichen Vertragsentwurf übermittelt, dessen Unterfertigung von den Beklagten mit der in keiner weise konkretisierten Behauptung abgelehnt wurde, daß er "mit dem Inhalt der Option nicht in allen Punkten übereinstimme". Ein Widerspruch zum oben dargestellten Anbot liegt jedoch nicht vor. Soweit er über dessen Inhalt - siehe auch die in Punkt 8. von den Verkäufern übernommenen Verpflichtungen - hinausgeht, entspricht seine Ergänzung den beim Kaufvertrag für Nebenpunkte anzuwendenden Regeln des dispositiven Rechtes und der Verkehrssitte (vgl. Aicher in Rummel ABGB2 Rz 2 zu § 1054). Insbesondere ist hierin auch die in diesem Vertragsentwurf konkret bestimmte Form der "Entrichtung" des Kaufpreises, nämlich, daß dieser "am Tage der Vertragsunterfertigung durch treuhändigen Erlag beim vertragsverfassenden Notar" erstattet wird, gedeckt, weil diese Regelung die übliche Form der Wahrung der beiderseitigen Interessen der Vertragspartner darstellt. Demgemäß war die Weigerung der Beklagten, den ihnen am 23.12.1986 übermittelten Vertragsentwurf zu unterfertigen, nicht gerechtfertigt. Die klagende Partei ist daher - ungeachtet des Inhaltes der von ihr weiters erstatteten, von den Beklagten ebenfalls abgelehnten Vertragsentwürfe - zur Klageführung berechtigt. Der Aufnahme einer Zug-um-ZugLeistung in den Urteilsantrag bedurfte es nicht; es ist grundsätzlich Sache des Beklagten, das Bestehen der Gegenleistungspflicht nachzuweisen und eine diesbezügliche Einrede zu erheben (Aicher aaO Rz 16 zu § 1052). Das aber haben die beiden Beklagten im Verfahren erster Instanz unterlassen.

Die zwischenzeitige Veräußerung der gegenständlichen Liegenschaften

auch an die Gemeinde Unterpremstätten (zum Doppelverkauf siehe

Aicher aaO Rz 10 bis 14 zu § 1053) steht dem Urteilsspruch schon im

Hinblick auf die von der klagenden Partei zu ON 34 erwirkte

einstweilige Verfügung nicht entgegen.

Der Revision war demnach nicht Folge zu geben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E22629

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0080OB00665.89.1213.000

Dokumentnummer

JJT_19901213_OGH0002_0080OB00665_8900000_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