jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/2/25 7Ob522/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.02.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Warta, Dr. Egermann und Dr. Niederreiter als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Fritz B***, Landwirt, Arriach, Laastadt 22, vertreten durch Dr. Dietrich Clementschitsch und Dr. Wolfgang Flucher, Rechtsanwälte in Villach, wider die beklagte Partei Johanna R***, Arbeiterin, Sirnitz 9, vertreten durch Dr. Joachim Sonnleitner, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen Zuhaltung eines Vertrages und Einwilligung in eine Urkunde (Streitwert S 4 Millionen) infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgerichtes vom 5. November 1987, GZ 6 R 189/87-18, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt vom 16. Juli 1987, GZ 27 Cg 172/87-9, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 24.537,15 (darin S 2.230,65 an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit der am 25. Mai 1987 eingelangten Klage stellt der Kläger das Begehren, die Beklagte sei schuldig, in eine Urkunde einzuwilligen, nach der

1) die Beklagte eine ihr zur Gänze gehörige, näher bezeichnete Liegenschaft dem Kläger verkauft und übergibt,

2) die Vertragsteile ihre ausdrückliche Einwilligung dazu erklären, daß bei dieser Liegenschaft das Eigentumsrecht für den Kläger einverleibt werden kann und

3) der - vom Kläger teilweise bereits berichtigte und gemäß Punkt VI des Vertrages vom 16. Juni 1981 wertgesicherte - Kaufpreis gemäß Punkt II des Vertrages vom 16. Juni 1981 Schilling vier Millionen beträgt und der noch offene Restkaufpreis mit lastenfreier und grundbücherlicher Einverleibung des Eigentumsrechts des Klägers zur Zahlung fällig ist.

Die Beklagte sei auf Grund der Einantwortungsurkunde vom 10. August 1977 Alleineigentümerin der im Klagebegehren angeführten Liegenschaft. In einem Erbübereinkommen vom 20. Juli 1977 habe sich die Beklagte verpflichtet, die Liegenschaft einem Kind oder mehreren Kindern aus ihrer Ehe mit dem Erblasser zu übergeben oder zu hinterlassen. Zur Sicherung dieser Rechte sei ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten dieser Kinder einverleibt. Hinsichtlich zweier Grundstücke der Liegenschaft bestehe ein bücherlich eingetragenes Vorkaufsrecht für Franz U***. Mit Vertrag vom 16. August 1981 habe sich die Beklagte verpflichtet, die Liegenschaft an den Kläger zu verkaufen und

ihm die zur grundbücherlichen Durchführung der Einverleibung nötigen Urkunden auszustellen und zu übergeben. Als Kaufpreis sei auf Grund eines Gutachtens des Sachverständigen Ing. Z*** ein Betrag von Schilling 4 Millionen vereinbart worden. Die Beklagte habe sich verpflichtet, für die lastenfreie Übergabe des Kaufobjektes Sorge zu tragen und insbesondere die erforderlichen Zustimmungen der Buchberechtigten einzuholen. Als Übergabs- und Übernahmsstichtag sei der 1. Mai 1987 festgelegt worden; bis zu diesem Tag sei auch der Kaufvertrag zu unterfertigen. Diese Vorgangsweise sei gewählt worden, weil die Beklagte laufend Geld benötigt habe, eine verbücherungsfähige Urkunde aber zufolge der bücherlichen Rechte der damals noch minderjährigen Kinder der Beklagten nicht habe unterfertigt werden können. Die Voraussetzungen für die Vertragsunterfertigung und die Einverleibung des Eigentumsrechts des Klägers seien nunmehr gegeben. Die buchberechtigten Kinder hätte nach Erlangung der Volljährigkeit die erforderlichen Zustimmungen gegeben. Mit dem Vorkaufsberechtigten sei eine Vereinbarung getroffen worden. Die Beklagte beantragt die Abweisung der Klage. Die Beklagte habe zwar mit dem Kläger die Vereinbarung vom 16. August 1981 geschlossen, doch verzichte der Vorkaufsberechtigte nicht auf sein Vorkaufsrecht und auch der Sohne der Beklagten stimme einem Kaufvertrag im Sinne des Vorvertrages vom 16. August 1981 nicht zu. Entgegen dem von Ing. Z*** erstatteten Gutachten betrage der Verkehrswert der Liegenschaft S 7 Millionen. Hätte die Beklagte den Wert der Liegenschaft bei Vertragsabschluß gekannt, hätte sie die Liegenschaft niemals um den Preis von S 4 Millionen verkauft. Das Erstgericht gab der Klage statt. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden hat, S 300.000,-- übersteigt. Den Entscheidungen der Vorinstanzen liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Auf der im Alleineigentum der Beklagten stehenden Liegenschaft ist ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten Rosemarie R***, geb. am 16. Juni 1961, Erika R***, geboren am 18. Juni 1962, und Ernst R***, geboren am 5. April 1968, einverleibt. Hinsichtlich zweier Grundstücke besteht ein Vorkaufsrecht für Franz U***.

Mit der als "Vorvertrag" bezeichneten Vereinbarung vom 16. Juni 1981 verpflichtete sich die Beklagte, die Liegenschaft an den Kläger zu verkaufen und ihm die zur grundbücherlichen Durchführung der Einverleibung nötigen Urkunden auszustellen und zu übergeben. Als Kaufpreis wurde auf Grund eines Gutachtens des Sachverständigen Ing. Rudolf Z*** ein Betrag von S 4 Millionen vereinbart. Der Kläger hat bereits Akonto-Zahlungen von S 2,5 Millionen an die Beklagte geleistet. Der wertzusichernde Restkaufpreis ist mit der bücherlichen Einverleibung des Eigentumsrechts des Klägers zur Zahlung fällig. Die Beklagte hat für die lastenfreie Übergabe der Liegenschaft Sorge zu tragen und insbesondere die erforderlichen Zustimmungen der Buchberechtigten einzuholen. Der Übergabs- und Übernahmsstichtag wurde mit 1. Mai 1987 festgelegt. Bis zu diesem Tag war auch der Kaufvertrag von den Vertragsteilen zu unterfertigen.

Das Bestehen eines Vorkaufsrechtes des Franz U***

hinsichtlich zweier Grundstücke war den Parteien bei Abschluß des

"Vorvertrages" bekannt.

Ein "Kaufvertrag" wurde 1981 wegen des bestehenden

Belastungs- und Veräußerungsverbotes nicht abgeschlossen, da eine Zustimmung des Pflegschaftsgerichtes nicht zu erwarten war. Die Festlegung des Stichtages für die Übernahme der Liegenschaft erfolgte unter Berücksichtigung des Eintrittes der Volljährigkeit des Ernst R***. Den Streitteilen war nicht bekannt, ob Ernst R*** nach Eintritt der Volljährigkeit der Veräußerung der Liegenschaft zustimmen werde.

Aus Anlaß des Anbotes der beiden mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücke an den Vorkaufsberechtigten ließ die Beklagte im Mai 1987 das Gutachten des Sachverständigen Ing. Rudolf Z*** "überprüfen". Als der Sachverständige Dipl.Ing. Manfred S*** zum Ergebnis kam, der Verkehrswert der Liegenschaft habe zum Zeitpunkt der Errichtung des "Vorvertrages" fast S 7 Millionen betragen, war die Beklagte nicht mehr bereit, den Kaufvertrag mit der ursprünglich vereinbarten Kaufsumme zu unterfertigen.

Die Kinder der Beklagten haben nach Erreichung der Volljährigkeit der Löschung des zu ihren Gunsten bestehenden Belastungs- und Veräußerungsverbotes zugestimmt. Ernst R*** hat allerdings die von ihm unterfertigte Löschungsurkunde dem Errichter des Vertrages vom 16. Juni 1981, Dr. Roland Z***, zu treuen Handen übergeben. Dr. Z*** ist zur Herausgabe der Löschungsurkunde nicht ermächtigt, wenn die Liegenschaft um einen Betrag von S 4 Millionen verkauft wird.

In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Berufungsgericht die Ansicht, das zugunsten von Ernst R*** einverleibte Belastungs- und Veräußerungsverbot stehe dem Klageanspruch ebensowenig entgegen wie das - wie ein Veräußerungsverbot wirkendes - intabulierte Vorkaufsrecht. Durch ein grundbücherlich eingetragenes Veräußerungsverbot werde die schuldrechtliche Wirksamkeit des Vertrages nicht beeinträchtigt. Es werde lediglich dessen grundbücherliche Durchführung bis zur Zustimmung des Verbotsberechtigten oder dessen Tod hinausgeschoben. Dem Kläger könne daher nicht verwehrt werden, am Vertrag festzuhalten und dessen Erfüllung von der Beklagten schon jetzt zu verlangen, soweit diese von ihr begehrt werden könne. Der Umstand, daß sich die Beklagte in Punkt III Abs 2 des Vertrages vom 16. August 1981 zur Rückzahlung der Kaufpreisanzahlung für den Fall verpflichtet habe, daß die grundbücherliche Durchführung des Vertrages nicht möglich sei, besage keineswegs, daß der Vertrag unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung der Verbotsberechtigten zur beabsichtigten Veräußerung der Liegenschaft geschlossen worden sei. Die Vereinbarung vom 16. August 1981 stelle einen gültigen Vertrag dar, der ungeachtet seiner Bezeichnung als "Vorvertrag" bereits als Hauptvertrag anzusehen sei. Die Parteien hätten sich über den Kaufgegenstand und den Kaufpreis geeinigt und nur die schriftliche Ausfertigung einer einverleibungsfähigen Urkunde einem späteren Zeitpunkt vorbehalten. Auch ein befristeter oder bedingter, aber in allen Hauptpunkten bestimmter Vertrag sei Haupt-, nicht Vorvertrag. Die Beklagte bekämpft das Urteil des Berufungsgerichtes mit Revision aus den Revisionsgründen des § 503 Abs 1 Z. 2 und 4 ZPO mit dem Antrag, es im klageabweisenden Sinn abzuändern oder es aufzuheben und zur Fortsetzung des Verfahrens und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Der Kläger beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die geltend gemachte Mangelhaftigkeit (§ 503 Abs 1 Z. 2 ZPO) wurde vom Revisionsgericht geprüft; sie liegt nicht vor (§ 503 Abs 3 ZPO).

Unter dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung beharrt die Beklagte auf ihrer Ansicht, das Klagebegehren könne, obwohl ihm stattgegeben worden sei, nicht vollzogen werden, weil Ernst R*** unter den gegebenen Umständen die zur Verbücherung des Eigentumsrechts des Klägers erforderliche Aufsandungserklärung nicht ausfolge. Folge man dem Urteilsspruch der Vorinstanzen, würde ein dinglich wirkendes Recht zugunsten des Ernst R*** ohne seine Zustimmung übergangen. Der Vertrag vom 16. August 1981 sei jedoch unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung der Verbotsberechtigten zur beabsichtigten Veräußerung der Liegenschaft geschlossen worden.

Gemäß § 936 ABGB ist die Verabredung, künftig erst einen Vertrag schließen zu wollen, nur dann verbindlich, wenn sowohl die Zeit der Abschließung als die wesentlichen Stücke des Vertrages bestimmt...sind. Bei formlosen Verträgen ist jedoch im Zweifel eine Abrede, die nicht mehr zu den Vorverhandlungen gehört, bereits als Hauptvertrag und nicht als Vorvertrag anzusehen. Der Vorvertrag muß ja inhaltlich so bestimmt sein, daß er jederzeit als Hauptvertrag bestehen könnte. Bei Konsensualverträgen wie auch beim Kauf einer Liegenschaft bleibt in der Regel schon deshalb kein Platz für einen (zweiseitig verpflichtenden) Vorvertrag, weil der Kauf zustandegekommen ist, sobald die Parteien über Ware und Preis einige sind. Bevor sie einig sind, wäre aber auch kein Vorvertrag zustandegekommen (Gschnitzer in Klang2 IV/1, 573; Reischauer in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 936; JBl 1979, 94; SZ 47/148; MietSlg XXIX/8). Im vorliegenden Fall bestand Einigkeit der Vertragsschließenden nicht nur über Ware und Preis, sondern auch in den Nebenpunkten. Der zwischen den Parteien am 16. August 1981 abgeschlossene Vertrag wurde daher vom Berufungsgericht zutreffend als Hauptvertrag angesehen.

Der Vertragsabschluß erfolgte hinsichtlich jenes Teils der Liegenschaft, hinsichtlich dessen ein bücherlich eingetragenes Vorkaufsrecht besteht, - aufschieben - bedingt, da die Wirksamkeit des Vertrages insoweit davon abhängt, daß der Vorkaufsberechtigte von seinem Vorkaufsrecht nicht Gebrauch macht (SZ 56/96). Auch bei einem aufschiebend bedingten Vertrag aber sind beide Teile verpflichtet, dem Vertrag volle Wirksamkeit zu verschaffen. Es kann deshalb auf Zuhaltung des Vertrages und insbesondere auf Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde geklagt werden (SZ 52/165; JBl 1975, 652 u.a.). Es können aber nur Erfüllungshandlungen, die, wie insbesondere der Anspruch auf Kaufpreiszahlung, zur Beendigung des Schwebezustandes an sich nicht erforderlich sind, vor der Verwirklichung der Bedingung nicht verlangt (SZ 53/140, SZ 52/1). Auch das gemäß § 364 c ABGB begründete und

verbücherte Veräußerungs- und Belastungsverbot hindert zwar derzeit die Verbücherung des Eigentumsrechts des Klägers. Das bedeutet aber nicht, daß wegen des Bestehens dieses Verbotes ein wirksamer Vertrag nicht zustandegekommen, und daß die Beklagte an ihre in dem Vertrag übernommenen Verpflichtungen obligatorisch nicht gebunden wäre. Der ungeachtet des Veräußerungs- und Belastungsverbotes abgeschlossene Kaufvertrag ist keinesfalls absolut nichtig. Die Veräußerung ist vielmehr mit Zustimmung des Berechtigten zulässig. Es liegt auch nicht etwa Unmöglichkeit der Leistung vor, wäre doch diese nicht einmal bei Nichtbesitz der zu leistenden Sache gegeben. Die Beklagte hat sich in Punkt X des Vertrages ausdrücklich verpflichtet, die Zustimmung der Buchberechtigten einzuholen. Sie wird sich daher im Sinne ihrer Verpflichtung zu bemühen haben, diese Zustimmung zu erwirken (SZ 39/9, SZ 55/160). Es kann daher dem Kläger nicht verwehrt werden, am Kaufvertrag festzuhalten, dessen Erfüllung von der Beklagten, soweit diese hiezu in der Lage ist, zu verlangen und im übrigen das rechtliche Möglichwerden der grundbücherlichen Durchführung abzuwarten.

Der Revision war deshalb ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung erfolgte nach den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E14240

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0070OB00522.88.0225.000

Dokumentnummer

JJT_19880225_OGH0002_0070OB00522_8800000_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