jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/7/15 1Ob644/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.07.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Hofmann, Dr. Schlosser und Dr. Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. Herbert L***, Angestellter, Kundl, Liesfeld 121, vertreten durch Dr. Ernst Offer, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei A*** OBSTEIG, Obsteig, vertreten durch Dr. Manfred

Brugger, Rechtsanwalt in Silz, wegen Feststellung (Streitwert S 80.000,--), infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 5. November 1986, GZ 5 R 314/86-20, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 15. April 1986, GZ 11 Cg 391/84-16, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 4.843,80 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 385,80 Umsatzsteuer und S 600,-- Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Kauf- und Tauschvertrag vom 14. November, 18. November und 20. November 1964 erwarb Dr. Hans L***, der Vater des Klägers, von der beklagten A*** das Grundstück 3700/2 KG Obsteig im Ausmaß von 2682 m2 um den Kaufpreis von S 5,-- pro Quadratmeter. Dr. Hans L*** war gemeinsam mit Dr. Marie Anne K*** Eigentümer der Liegenschaft EZ 48 II KG Obsteig, zu deren Gunsten die Grundstücke 932/3, 3702/1, 3703, 4186, 3701 und 3700/2 mit der Dienstbarkeit des ausschließlichen und unbeschränkten Holz- und Streubezuges belastet waren. Dr. Hans L*** und Dr. Maria Anne K*** gaben die Erklärung zur Einverleibung der Löschung dieser zugunsten der EZ 48 II KG Obsteig bestehenden Dienstbarkeit ab. Die Punkte X, XII, XV und XVIII des Vertrages, der über ein anderes Grundstück auch mit Dr. Maria Anne K*** geschlossen wurde, haben folgenden Wortlaut:

"X. Jeder der beiden Käufer ist berechtigt, von seinem Kaufgrundstück lediglich ein Teilstück von höchstens 1000 m2 anschließend an das Verbauungsgebiet zu verbauen. Auf dem übrigen Teil der Kaufgrundstücke darf jedoch der derzeitige Waldbestand nur mit Zustimmung der Verkäuferin geschlägert und ein Bau errichtet werden. Weiters ist es den Käufern untersagt, ohne Zustimmung der Verkäuferin ihre Kaufgrundstücke weiterzuveräußern, ausgenommen an Kinder oder Ehegatten der jeweiligen Käufer. Für den Fall einer Verletzung der vorstehenden Vereinbarungen behält sich die Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht an den Kaufgrundstücken vor und willigen die Käufer in die Einverleibung dieses Wiederkaufsrechtes im Grundbuch.

XII. Sämtliche Vertragsteile verzichten darauf, diesen Vertrag wegen allfälliger Verkürzung eines der Vertragsteile über die Hälfte des wahren Wertes seiner Leistung gegenüber der Gegenleistung im Sinne des § 934 ABGB anzufechten.

XV. Die von den Käufern mit diesem Vertrag übernommenen Rechte und Verpflichtungen gehen auch auf ihre Erben und Rechtsnachfolger über.

XVIII. Im Falle der Ausübung des im vorstehenden Punkt X vereinbarten Wiederkaufsrechtes haben die Käufer das Kaufgrundstück zu jenem Preise, den die A*** Hauptfraktion Obsteig im Zeitpunkte der Ausübung des Wiederkaufsrechtes von den ständigen Bewohnern der Gemeinde Obsteig in der Regel verlangt, an die Verkäuferin rückzuübertragen. Sollten die Käufer auf den Kaufgrundstücken inzwischen Baulichkeiten errichtet haben, sind diese Baulichkeiten von der A*** Hauptfraktion Obsteig bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes zum Verkehrswerte, der im Nichteinigungsfall von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen festzulegen ist, abzulösen."

Nach dem Tod des Dr. Hans L*** schloß dessen Alleinerbin Franziska L*** mit dem Kläger am 3. September 1979 einen Übergabsvertrag ab, mit dem der Kläger das aufgrund eines Teilungsplanes neu gebildete Grundstück 3700/3 (nunmehr aufgrund eines Zusammenlegungsverfahrens 5838/4) im Ausmaß von 1352 m2 unter Verzicht auf die Geltendmachung des Hälfteanteiles seiner Pflichtteilsforderung und unter Mitübertragung des Wiederkaufsrechtes der beklagten Partei ins Eigentum erhielt. Dieses Wiederkaufsrecht der beklagten Partei ist auch in COZ 1 der im Alleineigentum des Klägers stehenden Liegenschaft 337 II KG Obsteig einverleibt.

Der Kläger begehrt die Feststellung, daß das aufgrund des Kauf- und Tauschvertrages vom 14., 18. und 20. November 1964 in den Punkten X und XVIII vereinbarte Wiederkaufsrecht für den Fall der Weiterveräußerung des Grundstückes 5838/4 KG Obsteig ohne Zustimmung der beklagten Partei unwirksam sei und nicht mehr bestehe, allenfalls die Feststellung, daß die beklagte Partei im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes verpflichtet sei, an den Kläger anstelle des im Punkt XVIII festgelegten Kaufpreises den gemeinen Wert für das Grundstück 5838/4 KG Obsteig als Kaufpreis zu bezahlen, wenn der im Punkt XVIII des Vertrages festgelegte Kaufpreis im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes weniger als die Hälfte des gemeinen Wertes dieses Grundstückes beträgt und der Kläger von dem ihm zustehenden Recht der Anfechtung gemäß § 934 ABGB Gebrauch macht. Die im Eigentum der beklagten Partei stehenden Grundstücke seien in der Regel mit der Dienstbarkeit des ausschließlichen Holz- und Streunutzungsrechtes zugunsten von Liegenschaften, die im Eigentum der einzelnen Mitglieder der beklagten Partei gestanden seien, belastet gewesen. Sei ein solches im Baugebiet liegendes Grundstück veräußert worden, so habe der Käufer das Holz- und Streunutzungsrecht ablösen müssen. Das Grundstück habe er dann von der beklagten Partei lastenfrei erworben. Die Ablöse für das Holz- und Streunutzungsrecht sei wesentlich höher gewesen als der Kaufpreis. Der Kläger sei seit Jahren im Unterinntal beruflich tätig und wohnhaft, er werde daher auf dem Grundstück in Obsteig kein Einfamilienhaus errichten. Der Kläger wolle das Grundstück verwerten, um sich mit dem Erlös im unteren Inntal anzusiedeln. 625 m2 des Grundstückes lägen im Baugebiet, der Rest sei Wald. Die beklagte Partei habe im Zuge von Verhandlungen darauf hingewiesen, daß sie im Falle der Veräußerung des Grundstückes von ihrem Wiederkaufsrecht Gebrauch machen werde. Die beklagte Partei habe sich bereit erklärt, das Grundstück um einen Mischpreis von S 180,-- pro m2 zurückzukaufen. Ein Preis von S 500,-- bis S 600,-- pro m2 wäre aber gerechtfertigt. Die beklagte Partei wolle sich auf Kosten des Klägers grob sittenwidrig bereichern. Der Sinn der Bestimmung des § 364 c ABGB liege darin, die Mobilität des Grundstückmarktes aufrecht zu erhalten; es solle verhindert werden, daß ein mit einem Veräußerungs- und Belastungsverbot belastetes Grundstück aus dem Geschäftsverkehr gezogen werde. Die Einräumung des Wiederkaufsrechtes zugunsten der beklagten Partei stelle ein Umgehungsgeschäft dar, durch das zwingende Rechtsnormen umgangen werden sollten. Gemäß § 364 c ABGB könne ein Veräußerungs- und Belastungsverbot zwischen anderen als den dort genannten Personen nicht verdinglicht werden. Daraus folge, daß die Vereinbarung des Wiederkaufsrechtes für den Fall der Verletzung des Veräußerungsverbotes, insbesondere auch deshalb unwirksam sei, weil eine unerlaubte oder unzulässige Bedingung die mit dieser Bedingung im Zusammenhang stehende Vereinbarung nichtig mache. Die Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes verstoße in grober Weise gegen die guten Sitten, weil die beklagte Partei den Kläger dadurch um sein Vermögen bringe. Sollte das Gericht entgegen der Meinung des Klägers der Ansicht sein, daß die Vereinbarung des Wiederkaufsrechtes verbindlich wäre, so sei der Kläger berechtigt, bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes durch die beklagte Partei den Kaufvertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten; die beklagte Partei habe dann nur die Möglichkeit, den Vertrag durch Aufzahlung auf den

gemeinen Wert des Grundstückes aufrechtzuerhalten. Ein Wiederkaufspreis von S 180,-- pro m2 verstoße aber gegen das Verbot der Verletzung über die Hälfte. An der begehrten Eventualfeststellung habe der Kläger ein erhebliches rechtliches Interesse.

Die beklagte Partei wendete ein, unter Berücksichtigung der Ablöse des Holz- und Streunutzungsrechtes habe der Kaufpreis im Jahre 1964 S 13,-- pro m2 betragen. Das Grundstück sei an den Rechtsvorgänger des Klägers nur deshalb verkauft worden, weil dieser darauf ein Einfamilienhaus habe errichten wollen. Durch das vereinbarte und verbücherte Wiederkaufsrecht sollte ein spekulativer Weiterverkauf verhindert werden. Von einem Umgehungsgeschäft könne keine Rede sein. Ein Verstoß gegen die guten Sitten liege nicht vor, weil der Rechtsvorgänger des Klägers das Grundstück zu einem Bruchteil des damaligen Wertes erworben habe. Der Kläger dürfe nicht ernstlich erwarten, bei einer Veräußerung das große Geschäft machen zu können.

Das Erstgericht wies das Haupt- und das Eventualbegehren ab. Es stellte fest, die beklagte Partei verkaufe derzeit Grundstücke an Einheimische um den Preis von S 180,-- pro m2. Ein Käufer könne sich aber von der Vereinbarung des Wiederkaufsrechtes befreien, wenn er das Doppelte des Kaufpreises, also S 360,-- pro m2, zusätzlich bezahle. Der von Dr. Hans L*** bezahlte Kaufpreis sei zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses verhältnismäßig niedrig gewesen, weil er Mitglied der beklagten Partei gewesen sei. Der nunmehrige Schätzwert des Grundstückes betrage in seinem verbaubaren Teil von 625 m2 etwa S 500 pro m2, im unverbaubaren Teil im Ausmaß von 727 m2 S 275,-- pro m2. Das Grundstück könnte daher um einen Preis von S 543.675 angemessen verkauft werden. Der Verkauf der Liegenschaft durch die beklagte Partei unter Vorbehalt des Wiederkaufsrechtes sei in der Absicht erfolgt, Spekulationen der Käufer infolge des niedrigen Kaufpreises und möglicher späterer Veräußerung zu einem höheren Kaufpreis hintanzuhalten. Ein Wiederkaufsrecht könne auch zugunsten einer juristischen Person vereinbart werden. Der Argumentation des Klägers, die Einräumung des Wiederkaufsrechtes habe lediglich der Umgehung der Bestimmung des § 364 c ABGB gedient, könne nicht gefolgt werden, weil der Kaufvertrag einerseits Veräußerungsmöglichkeiten vorgesehen habe, andererseits aber ganz offenbar dieser Vorbehalt lediglich der Verhinderung von Grundstücksspekulationen gedient habe. Ebensowenig könne in der Geltendmachung des rechtmäßig begründeten Wiederkaufsrechtes ein Verstoß gegen die guten Sitten erblickt werden. Auch das Eventualfeststellungsbegehren finde keine Berechtigung. Auf eine Anfechtung nach § 934 ABGB sei rechtswirksam verzichtet worden. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers nicht Folge. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden habe, S 60.000,--, aber nicht S 300.000,-- übersteige.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision erklärte es für nicht zulässig. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes. Die Wirkung eines verbücherten Wiederkaufsrechtes erschöpfe sich im Gegensatz zu einem Veräußerungs- und Belastungsverbot auf die Absicherung des Rückforderungsanspruches gegen Dritte, ohne daß ein nach § 94 GBG zu behandelndes Hindernis für den Erwerb bücherlicher Rechte durch Dritte entstehe. Wenn ein Käufer Dritten Rechte an der Kaufsache eingeräumt habe, so erlöschen diese nicht, wenn es zur Ausübung des verbücherten Wiederkaufsrechtes komme. Ein Wiederkaufsrecht sei also nicht als Belastungssperre ausgestaltet; der verbücherte Wiederkaufsberechtigte könne sich auch im Falle eines Verstoßes seines Vertragspartners gegen eine solche Vereinbarung nicht an den Eigentümer, sondern nur an seinen Vertragspartner halten. Es könne dem Kläger nicht zugestimmt werden, daß es der beklagten Partei nur darum gegangen sei, die gesetzlichen Schranken eines Verbotes nach § 364 c ABGB zu umgehen. Ein Wiederkaufsvorbehalt könne in den Dienst ganz unterschiedlicher Zielsetzungen gestellt werden. Eine der möglichen wirtschaftlichen Funktionen könne durchaus darin bestehen, Spekulationen mit Grundstücken, die die A*** günstig und unter dem Verkehrswert an ihre Mitglieder verkauft habe, durch einen Wiederkaufsvorbehalt zu sanktionieren. Die Geltendmachung des Wiederverkaufsrechtes verstoße auch nicht gegen die guten Sitten. Es könne nicht gesagt werden, daß der Kläger, der das Grundstück in Kenntnis dieser bücherlichen Belastung erworben habe, um sein Vermögen gebracht werde. Es käme vielmehr einem Verstoß gegen Treu und Glauben gleich, wollte man das im Gesetz vorgesehene, zwischen den Parteien gültig vereinbarte Wiederkaufsrecht für unwirksam erklären und auf diese Weise einen dem seinerzeitigen Parteiwillen widersprechenden Zustand herbeiführen. Auch das Eventualfeststellungsbegehren sei nicht berechtigt. Es stehe zur Zeit noch nicht fest, ob und wann die beklagte Partei ihr Wiederkaufsrecht ausüben werde. Zum jetzigen Zeitpunkt wäre die beklagte Partei hiezu nicht berechtigt, weil keine der im Kaufvertrag vereinbarten Voraussetzungen für die Ausübung des Wiederkaufsrechtes vorlägen. Nun habe der Kläger zwar eine Weiterveräußerung seines Grundstückes an dritte Personen im Auge. Es stehe aber nicht fest, daß

die beklagte Partei allenfalls dem Verkauf des Grundstückes an Dritte nicht doch zustimme. Es könne auch nicht gesagt werden, wie hoch der Wiederkaufspreis zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes sein werde. Damit sei aber auch ungewiß, ob der Wiederkaufspreis weniger als die Hälfte des gemeinen Wertes des Grundstückes betrage. Daraus ergebe sich, daß der Kläger mit seinem Eventualbegehren nur abstrakte Rechtsfragen festgestellt haben wolle, denen zum jetzigen Zeitpunkt kein existenter Sachverhalt zugrunde liege. Sein Feststellungsinteresse sei daher zu verneinen.

Die außerordentliche Revision des Klägers ist zwar zulässig, weil zur Frage, ob in der Vereinbarung eines Wiederkaufsrechtes eine zu beachtende Umgehung der Vorschrift des § 364 c ABGB liegen könne, eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, soweit dies ersichtlich ist, nicht vorhanden ist. Sie ist aber nicht berechtigt. Die gerügte Aktenwidrigkeit und Nichtigkeit nach § 477 Abs 1 Z 9 ZPO liegen nicht vor. Daß der Kläger aufgrund eines mit seiner Mutter als Erbin des Dr. Hans L*** geschlossenen Pflichtteilsberichtigungsübereinkommens Eigentümer des mit dem Wiederkaufsrecht der beklagten Partei belasteten Grundstückes 5838/4 KG Obsteig ist, ist unbestrittener Sachverhalt. Bezeichnete das Erstgericht den Kläger als Rechtsnachfolger seines Vaters, so mag dies zwar eine ungemeine Verkürzung darstellen, ändert aber nichts daran, daß beide Vorinstanzen den Kläger immer nur als Einzelrechtsnachfolger behandelten. Auch die Rechtsrüge versagt. Das Wiederkaufsrecht ist das dem Verkäufer vorbehaltene Recht, die verkaufte Sache zu einem bestimmten (bestimmbaren) Preis wieder zurückzukaufen (Aicher in Rummel, ABGB, Rz 1 und 18 zu § 1068; Mayer-Maly in Klang2 IV/2, 714, 727). Ist das Wiederkaufsrecht in die öffentlichen Bücher einverleibt, so kann die Sache auch einem Dritten abgefordert werden (§ 1070 dritter Satz ABGB). Das verbücherte Wiederkaufsrecht wirkt daher auch gegen den Einzelrechtsnachfolger des Käufers. Der Erwerb des Wiederkaufsrechtes durch die beklagte Partei ist im Sinne des § 4 GBG, des § 11 AGAG und des § 21 GV im Lastenblatt des Hauptbuches eingetragen. Es wirkt daher schon aus diesem Grund als absolutes Recht gegenüber dem Kläger. Richtig zitiert die Revision Koziol-Welser (nun 7. Aufl. 99), daß der Dritte auf die Eintragung im Hauptbuch vertrauen kann, ohne in die Urkundensammlung Einsicht nehmen zu müssen. Sie übersieht dabei aber die folgenden Sätze, die diese These weitgehend einschränken. Danach besteht eine Pflicht zur Einsichtnahme in die Urkundensammlung, wenn das Hauptbuch auf die Urkundensammlung Bezug nimmt (§ 5 GBG), welche Voraussetzung im vorliegenden Fall nicht gegeben ist, wenn bei dem in das Hauptbuch Einsicht Nehmenden der Verdacht erweckt werden muß, daß Hauptbuch und Urkundensammlung nicht übereinstimmen, oder wenn die Einsichtnahme in die Urkundensammlung als verkehrsüblich angesehen werden muß (SZ 49/46). Diese Ansicht trägt allein sowohl der Eigenschaft der Urkundensammlung als eines Bestandteiles des Grundbuches als auch der Vorschrift des § 4 GBG Rechnung und entspricht dem praktischen Bedürfnis, weil sonst die Eintragungen im Hauptbuch so ausführlich gehalten werden müßten, daß jede Übersicht verloren ginge (Klang in seinem Komm.2 II 338 mwN aus der Judikatur). Zu diesen Nebenbestimmungen, die aus der Urkundensammlung entnommen werden müssen, gehören insbesondere Zahlungsbedingungen (SZ 16/93). Wiederkaufsrechte werden in aller Regel nicht "ohne nähere Bestimmung", wie sich § 1068 ABGB ausdrückt, eingeräumt, so daß es verkehrsüblich sein muß, in der Urkundensammlung nachzusehen, ob nähere Bestimmungen getroffen wurden, auch wenn im Hauptbuch nicht ausdrücklich auf die Urkundensammlung Bezug genommen wurde. Wäre man anderer Auffassung, wäre der Kläger immer noch an das ins Grundbuch eingetragene Wiederkaufsrecht gebunden und müßte es sich, wenn seine Einwendungen gegen die Zulässigkeit der Vereinbarung nicht durchslagen, sogar gefallen lassen, wenn es aus einem nicht im Vertrag vereinbarten Grund ausgeübt wird und die beklagte Partei nur das erlegte Kaufgeld zurückgibt, wie es § 1068 ABGB für den Fall fehlender näherer anderweitiger Regelung vorsieht, ein Ergebnis, das der Kläger unter gar keinen Umständen anstrebt. Auch in seinem Klagebegehren und in seinem Eventualbegehren nimmt der Kläger, auch wenn er primär die Unwirksamkeit des Wiederkaufsrechtes behauptet, auf den in der Urkundensammlung erliegenden Vertrag Bezug. Er kann ihn dann nicht dort ignorieren, wo er ihm nicht genehm ist.

Der Wiederkaufsvorbehalt kann in den Dienst unterschiedlichster Zielsetzungen gestellt werden. Solche Motive können etwa in der Sicherung einer widmungsgemäßen Verwendung des erworbenen Objektes und der Abschirmung der Bodenpolitik öffentlich-rechtlicher Körperschaften liegen (Mayer-Maly aaO 717, 719; Aicher aaO Rz 3 zu § 1068). Es wird als zulässig angesehen, solche wirtschaftlichen Zielsetzungen durch die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechtes zu erreichen (1 Ob 518/87; 8 Ob 615/84).

Von einem gesetzwidrigen Umgehungsgeschäft spricht man, wenn ein Rechtsgeschäft zwar nicht gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, aber so konzipiert ist, daß im Ergebnis ein widerrechtlicher Erfolg eintritt, weil es ohne

Verwirklichung eines Verbotstatbestandes die gesetzgeberischen Intentionen deutlich durchkreuzt (Koziol-Welser7 I 133; Mayer-Maly in Münchener Kommentar2 § 134 BGB Rz 11, 12; vgl. ÖBl 1976, 97; MietSlg 31.096). Die Frage, ob die umgangene Norm auch auf das Umgehungsgeschäft anzuwenden ist, muß aufgrund des Normzweckes beantwortet werden. Würde dieser Zweck bei Gültigkeit des Umgehungsgeschäftes vereitelt werden, so ist die Norm auch auf das Umgehungsgeschäft anzuwenden (ÖBl 1976, 97 mwN; Krejci in Rummel, ABGB, Rz 37 zu § 879). Ob durch das Umgehungsgeschäft gegen ein Gesetz verstoßen wurde, bedarf aber einer eingehenden Prüfung, weil sich herausstellen muß, daß die Verbotsnorm angesichts ihres Zweckes zu eng oder unvollständig formuliert wurde (Krejci aaO Rz 47).

Ein gegen § 364 c ABGB verstoßendes Umgehungsgeschäft wurde mit der Vereinbarung eines nur in bestimmten Fällen ausübbaren Wiederkaufsrechtes im konkreten Fall nicht abgeschlossen.

§ 364 c ABGB läßt ein vertragsmäßiges oder letztwilliges Veräußerungs- oder Belastungsverbot gegen Dritte nur dann wirken, wenn es zwischen Ehegatten, Eltern und Kindern, Wahl- oder Pflegekindern und deren Ehegatten begründet und im öffentlichen Buch eingetragen wurde. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Belastungs- und Veräußerungsverboten sollen die volkswirtschaftlich nicht erwünschten, auf längere Zeit wirkenden Bindungen von Vermögensmassen hintangehalten werden (Klang2 II 185); dem Wirtschaftsverkehr sollen möglichst keine Fesseln auferlegt werden (Koziol-Welser7 II 42). Der Gesetzgeber übersah aber nicht, daß derartige Verbote im Einzelfall mit gewissen Einschränkungen durchaus nützlich wirken können (Ehrenzweig2 I/2, 165). Das verbücherte Wiederkaufsrecht erschöpft sich in der absolut wirkenden Absicherung des Rückkaufanspruches gegen Dritte, deren Rechtserwerb es aber nicht hindert. Es untersagt dem jeweiligen Eigentümer auch nicht, das Grundstück zu belasten (Mayer-Maly in Klang2 IV/2, 742). Während demnach das verbücherte Belastungs- und Veräußerungsverbot ein dingliches Verbot bewirkt und vom Begünstigten, erfolgt die Einverleibung des Eigentumsrechtes eines Dritten dennoch, mit Löschungsklage geltend gemacht werden kann (Spielbüchler in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 364 c), hindert das zugunsten der beklagten Partei einverleibte Wiederkaufsrecht nicht die Belastung des Grundstückes selbst in einem Ausmaß, das die Ausübung des Wiederkaufsrechtes wirtschaftlich sinnlos erscheinen ließe. Die weniger weit gehende Bindung durch das Wiederkaufsrecht allein rechtfertigt es dann aber, es auch gegenüber Personen gelten zu lassen, die im § 364 c ABGB nicht genannt sind, selbst wenn die Motive der Vereinbarung ähnliche Ziele verfolgten wie die Bestimmung des § 364 c ABGB. Im vorliegenden Fall wurde das Wiederkaufsrecht aber ohnehin auf Fälle beschränkt, in denen der beklagten Partei ein berechtigtes Interesse zuerkannt werden kann. Wenn sie dem Käufer einen besonders günstigen Preis verrechnete, weil er Mitglied der beklagten Partei war, kann ihr ein Interesse daran, daß das Kaufobjekt nicht zum Gegenstand der Grundstücksspekulation unter Ausnützung der eingeräumten preislichen Vorteile gemacht wird, nicht abgesprochen werden, besonders wenn als Wiederkaufspreis ohnehin ein Preis geboten wird, der in angemessener Relation zum ursprünglich verlangten steht. Bei einer solchen Interessenlage ist das vereinbarte Wiederkaufsrecht so weit von der Zielsetzung eines Belastungs- und Veräußerungsverbotes entfernt, daß das Vorliegen eines Umgehungsgeschäftes verneint werden muß (vgl. bei ähnlicher Rechtslage Heinrichs in Palandt46, 114;

Krüger-Nieland - Zöllner in BGB-RGRK12, Rz 13 zu § 137;

Soergel-Hefermehl11, Rz 14 zu § 137 BGB; Dilcher in Staudinger12, Rz 6 zu § 137 BGB; Furtner, Die rechtsgeschäftliche Verfügungsbeschränkung und ihre Sicherung, NJW 1966, 184 f). Das vereinbarte Wiederkaufsrecht ist auch nicht ungültig, weil es zugunsten einer juristischen Person begründet wurde. Die Vorschrift des § 1070 ABGB, wonach der Vorbehalt des Wiederkaufs dem Verkäufer nur für seine Lebenszeit gebühre, ist zwar zwingender Natur (Aicher in Rummel aaO Rz 3 zu § 1067); ungeachtet dieses Gesetzeszweckes kann aber nach überwiegender Auffassung ein Wiederkaufsrecht auch einer juristischen Person eingeräumt werden. Das Wiederkaufsrecht erlösche dann mit dem Untergang der juristischen Person (SZ 40/66; Aicher aaO Rz 4 zu § 1070), die Privilegierung von juristischen Personen (Mayer-Maly aaO 738) folge aus der Natur der Sache. Im Hinblick auf die Bestimmung des § 26 ABGB, wonach juristische Personen in der Regel gleiche Rechte wie natürliche Personen genießen, wird die Einräumung eines Wiederkaufsrechtes auf Bestanddauer der juristischen Personen als unbedenklich erachtet. Dieser Auffassung ist zumindest für den Fall, daß das Wiederkaufsrecht innerhalb eines Zeitraums ausgeübt wird, der noch innerhalb der Lebenserwartung einer physischen Person liegt, beizutreten (1 Ob 518/87).

Das Eventualbegehren ist zwar nicht schon deshalb verfehlt, weil dem Kläger ein Feststellungsinteresse fehlte, würde doch bei aufrechter Erledigung das zwischen den Streitteilen bestehende Rechtsverhältnis derart klargestellt, daß der

Kläger in seinem Sinne disponieren kann, künftige Prozesse vermieden werden können (SZ 56/38; SZ 46/92 ua); der Kläger kann sich aber nicht auf die Bestimmung des § 934 ABGB berufen. Bei der Verkürzung über die Hälfte handelt es sich um einen Mangel in der Wurzel des Rechtsgeschäftes. Das Mißverhältnis der Werte muß schon beim Vertragsabschluß und nicht erst bei der Abwicklung des Vertrages vorliegen (Koziol-Welser7 I 246). Es muß sich aus dem Vergleich der vereinbarten Leistungen ergeben (Peter Bydlinski, Die Stellung der laesio enormis im Vertragsrecht, JBl 1983, 410, 417). Die Vereinbarung des Wiederkaufsrechtes bildet nach den §§ 1067, 1068 ABGB einen Nebenvertrag des Kaufvertrages. Es hat demnach seine Rechtsgrundlage bereits im ursprünglichen Kaufvertrag. Mit der Vereinbarung des Wiederkaufsrechtes wird der Vertrag über den Rückkauf geschlossen, der nur unter der aufschiebenden Bedingung steht, daß der Wiederkaufsberechtigte sein Recht ausübt. Damit wird der schon im Zusammhang mit dem ersten Kaufvertrag abgeschlossene zweite Kaufvertrag voll wirksam (EvBl 1971/318; SZ 5/228; 1 Ob 518/87; Aicher aaO Rz 2, 12 zu§ 1068 ABGB). Gemäß Punkt XII des zwischen Dr. Hans L*** und der beklagten Partei abgeschlossenen Vertrages wurde aber darauf verzichtet, den Vertrag und damit auch den unter aufschiebender Bedingung abgeschlossenen Wiederkauf wegen Verletzung über die Hälfte anzufechten. Dieser Verzicht blieb gemäß § 39 Abs 1 KSchG wirksam. Dem Kläger können aber nicht mehr Rechte zustehen als demjenigen, von dem er sie ableitet. Abgesehen davon steht der vereinbarte Wiederkaufspreis ohnehin in angemessener Relation zum seinerzeit bezahlten Kaufpreis.

Der Revision ist der Erfolg zu versagen.

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

Anmerkung

E11714

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0010OB00644.87.0715.000

Dokumentnummer

JJT_19870715_OGH0002_0010OB00644_8700000_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