

# TE OGH 1985/1/25 8Ob615/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.01.1985

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Stix als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Kropfitsch und Dr. Zehetner als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Stadtgemeinde S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Rudolf Bruckenberger, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die beklagte Partei Dorothea F\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Walter Korschelt, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechtes (S 576.413,20) infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 25. April 1984, GZ 1 R 97/84-30, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Salzburg vom 6. Dezember 1983, GZ 8 Cg 293/82-35, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung

I. den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der die Revision der Beklagten ergänzende Schriftsatz vom 2. Juli 1984 wird zurückgewiesen. Die Beklagte hat die Kosten dieses unzulässigen Schriftsatzes selbst zu tragen.

II. zu Recht erkannt:

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Beklagte ist schuldig, der Klägerin die mit S 13.996,95 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin die USt. von S 1.272,45) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin beehrte unter Berufung auf ein im Grundbuch eingetragenes Wiederkaufsrecht das Urteil, die Beklagte sei schuldig, Zug um Zug gegen einen Wiederkaufspreis von S 576.413,20 binnen 14 Tagen in die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Klägerin auf die im einzelnen genannte Liegenschaft in der Stadt S\*\*\*\*\* einzuwilligen. Das Wiederkaufsrecht sei mit den Rechtsvorgängern der Beklagten vereinbart worden und könne auch jetzt noch geltend gemacht werden. Die Klägerin habe auf die Ausübung nie verzichtet, insbesondere nicht dadurch, daß sie aus Entgegenkommen die ab dem Kaufvertragsabschluß laufende Dreijahresfrist zur Errichtung eines Hauses auf der Liegenschaft wiederholt verlängert habe. Die Geltendmachung sei nicht sittenwidrig, auch wenn der Beklagten zuletzt nur mehr eine Frist von drei Monaten zur Vollendung des Hauses eingeräumt worden sei. Der Wiederkaufspreis entspreche dem Vertrag und sei angemessen. Verjährung liege nicht vor.

Die Beklagte beantragte, das Klagebegehren abzuweisen. Sie wandte ein, daß das Wiederkaufsrecht der Klägerin nur für kurze Zeit ab dem Vertragsabschluß beabsichtigt gewesen sei und daher jetzt nicht mehr bestehe. Die Klägerin habe zumindest schlüssig auf die Ausübung verzichtet. Eine Geltendmachung dürfe jedenfalls jetzt, da sie für sie besonders nachteilig wäre, nicht erfolgen. Die Ausübung wäre sittenwidrig, namentlich auch weil ihr zuletzt lediglich eine Frist von drei Monaten zur Vollendung des Baues eingeräumt wurde. Der Wiederkaufspreis wäre wesentlich höher anzusetzen. Schließlich werde Verjährung geltend gemacht.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt, ohne eine Leistungsfrist zu setzen. Seine Feststellungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Mit dem Vertrag vom 13. 9. bzw. 11. 12. 1950 verkaufte die Klägerin an Karl S\*\*\*\*\*, Karl T\*\*\*\*\* und Gertrud T\*\*\*\*\* die Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG M\*\*\*\*\* im Ausmaß von 510 m<sup>2</sup> um S 1.536,--. Im Punkt V des Vertrages wurde vereinbart: „Der Käufer verpflichtet sich, mit dem Bau des Siedlungshäuschens, dessentwegen das Grundstück von ihm erworben wird und das in solider Ausführung (keine Baracke) herzustellen ist, binnen einem Jahr nach der Vertragsunterfertigung zu beginnen und den Bau längstens binnen weiterer zweier Jahre zu vollenden, widrigenfalls der Verkäuferin das Recht des Rückkaufes des Grundstückes (Wiederkaufsrecht nach § 1068 ABGB) zusteht. In diesem Fall muß der Käufer das Grundstück in nicht verschimmertem Zustand, der Verkäufer den um 20 % verminderten Kaufpreis zurückgeben. Die inzwischen beiderseits aus dem Geld und aus der Sache gezogenen Nutzungen bleiben gegeneinander aufgehoben.“

Das Wiederkaufsrecht wurde in der Folge im Grundbuch eingetragen. Mit dem Vertrag vom 28. 12. 1953 erwarb der Ehegatte der Beklagten die Liegenschaft mit Zustimmung der Klägerin sowie unter ausdrücklicher Übernahme der Bauverpflichtung und der Belastung durch das Wiederkaufsrecht der Klägerin um S 3.000,--. Ab 1954 drängte die Klägerin auf Bauvollendung. 1958 kündigte sie erstmals gerichtliche Schritte an. Der Ehemann der Beklagten erreichte jedoch namentlich durch Interventionen bei Politikern immer wieder Aufschübe und Fristverlängerungen. Bis 1971 wurde ein Rohbau errichtet und 1974 wurden die Fenster eingesetzt. Seither wurde auf der Liegenschaft keine Baumaßnahme mehr gesetzt.

Am 20. 8. 1975 starb der Gatte der Beklagten. Sie war testamentarisch als Alleinerbin eingesetzt. Durch ihren damaligen Machthaber erfolgte eine Abhandlung auf schriftlichem Weg. Erst 1979 gab sie die bedingte Erbserklärung ab. Die Klägerin wies in einem Schreiben an ihren Machthaber vom 5. 11. 1979, von welchem sie spätestens 1980 erfuhr, auf das Wiederkaufsrecht hin und setzte eine Frist zur kollaudierungsreifen Vollendung des Wohnbaues bis 30. 6. 1980. Am 29. 1. 1981 wurde der Beklagten der Nachlaß eingewandt. Mit dem Beschluß vom 20. 7. 1981 wurde die Einverleibung ihres Eigentumsrechts auf der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG M\*\*\*\*\* bewilligt. Mit dem Schreiben vom 24. 8. 1981 forderte die Klägerin die Beklagte auf, binnen einer letztmaligen Frist von drei Monaten die Fertigstellung des Hauses gemäß § 17 Baupolizeigesetz nachzuweisen. Die Beklagte setzte keine Baumaßnahmen, sondern versuchte Käufer zu finden, wobei ihr die Klägerin erklärte, daß für eine Veräußerung die Zustimmung der Klägerin erforderlich sei. Am 2. 4. 1982 beschloß der Gemeinderat der Klägerin die Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes durch Klage, wovon die Beklagte mit dem Schreiben vom 14. 4. 1982 verständigt wurde. In einem Antwortschreiben vom 3. 5. 1982 ersuchte die Beklagte, ihre positiven Verkaufsverhandlungen nicht zu beeinträchtigen. Am 15. 6. 1982 wurde die Klage eingebracht. Das Beweisverfahren ergab keinen Anhaltspunkt für die Annahme, daß die Klägerin auf die Geltendmachung ihres Wiederkaufsrechtes ausdrücklich verzichtet habe.

Zu 17 C 2911/82 des Bezirksgerichtes Salzburg wurde die Beklagte mit dem Urteil vom 2. 8. 1983 auf Räumung der Wohnung in S\*\*\*\*\*, R\*\*\*\*\*straße \*\*\*\*\*, verurteilt, zumal sie ohnehin eine Eigentumswohnung in S\*\*\*\*\*, S\*\*\*\*\*straße \*\*\*\*\*, habe. Neben dem ursprünglichen Kaufpreis von S 1.536,-- ergaben sich hinsichtlich der Liegenschaft Aufschließungskosten von S 5.184,--, welche der Gatte der beklagten Partei der Klägerin entrichtete. Der Wert des Rohbaues ohne Grund beträgt S 570.000,--.

Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, daß die Belastung durch das verbücherte Wiederkaufsrecht und die Bauverpflichtung auf den Ehemann der Beklagten und sodann auf diese selbst übergegangen sei. Wohl seien die Ausübung des Wiederkaufsrechtes und die Bestimmung des Wiederkaufspreises zunächst für drei Jahre gedacht gewesen. Es hätten aber der Gatte der Beklagten mit deren Kenntnis und dann diese selbst mit ständigen Interventionen beziehungsweise Verzögerungen im Verlassenschaftsverfahren die Angelegenheit einschließlich der Baufertigstellung immer wieder hinausgezögert. Die Beklagte könne sich daher jetzt nicht sinngemäß auf eine

Änderung der typischen Geschäftsgrundlage berufen, weil es sich um eine solche handle, mit deren Eintritt sie durch die ständigen Aufschübe zwangsläufig habe rechnen müssen. Die Klägerin habe auf die Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes nicht verzichtet und keinen äußeren Sachverhalt gesetzt, aus welchem die Beklagte hätte darauf vertrauen können, die Klägerin werde vom Wiederkaufsrecht keinen Gebrauch machen. Die Ausübung dieses Rechtes sei auch nicht sittenwidrig. Im Gegenteil widerspreche es Treu und Glauben, wenn die Beklagte aus dem Entgegenkommen der Klägerin hinsichtlich Fristsetzungen einen Verzicht herzuleiten suche. Wegen der klaren vertraglichen Regelung sei nicht der heutige Wert des Grundstückes zugrunde zu legen. Die Klägerin sei ohnehin zur Zahlung des nunmehrigen Wertes des Rohbaues und zum Ersatz der Aufschließungskosten bereit. Verjährung liege nicht vor. Die Verjährungsfrist habe erst mit dem Beginn der Klagemöglichkeit, also frühestens 1953 zu laufen begonnen, sodaß sie auch bei einem Abstellen auf 30 Jahre bei Klageeinbringung 1982 nicht abgelaufen gewesen sei. Dem Klagebegehren sei daher stattzugeben gewesen. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten gegen diese Entscheidung nicht Folge, bestätigte das erstgerichtliche Urteil und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000,- übersteigt. Das Gericht zweiter Instanz billigte die Ansicht des Erstgerichtes, keinen weiteren Sachverständigen zur Ermittlung des Schätzwertes des Rohbaues beiziehen zu brauchen. Weiterer Verfahrensaufwand sei mit Rücksicht auf das den Denkgesetzen entsprechende und alle in Betracht kommende Umstände behandelte Gutachten von Ing. S\*\*\*\*\* entbehrlich gewesen. Die Wiederkaufsvereinbarung sei rechtsgültig zustande gekommen. Nur für die Errichtung des Hauses sei eine Dreijahresfrist vorgesehen gewesen, nicht aber für die Ausübung des Wiederkaufsrechtes selbst. Die Beklagte habe die Verpflichtung aus dem eingetragenen Wiederkaufsrecht als eingetragene Erbin und nunmehrige Eigentümerin der bürgerlich insoweit belasteten Liegenschaft übernommen. Auch juristische Personen wie die Klägerin seien wiederkaufsberechtigt. Ein schlüssiger Verzicht auf das Wiederkaufsrecht sei nicht anzunehmen. Von einer sittenwidrigen Klageführung könne schon wegen des der Beklagten lange Zeit gewährte Entgegenkommens nicht die Rede sein. Verjährung sei nicht eingetreten, weil bei Einbringung der Klage im Juni 1982 nicht einmal die 30-jährige Frist abgelaufen sei, wogegen der Klägerin gegenüber sogar eine 40-Jahresfrist gelte. Der Zeitraum für die Fertigstellung des Hauses sei in seiner Gesamtheit zu berücksichtigen. Die Beklagte könne daher aus der letzten Dreimonatsfrist hierfür keine Sittenwidrigkeit der Klägerin geltend machen. Bei der Bestimmung des Wiederkaufspreises sei auf den Zeitpunkt der ursprünglichen Vereinbarung abzustellen. Von einem Wegfall der Geschäftsgrundlage könne nicht gesprochen werden, weil das fortschreitende Absinken der Kaufkraft des Geldes von der Beklagten voraussehbar war. Das Fehlen einer eingeräumten Frist sei von der Beklagten nicht als Mangelhaftigkeit geltend gemacht worden. Gegen die Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich die Revision der Beklagten aus den Anfechtungsgründen des § 503 Abs. 1 Z 2 und 4 ZPO mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, daß das Klagebegehren abgewiesen oder ein Wiederkaufspreis von zumindest S 1,8 Mill. durch die Klägerin bezahlt werde.

Die Klägerin beantragt in der Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht berechtigt.

Vorweg ist darauf zu verweisen, daß die von der Beklagten nachträglich überreichte Ergänzung zur Revision als unzulässig zurückzuweisen war, weil jedes Rechtsmittel grundsätzlich nur in einem einzigen Schriftsatz ausgeführt werden darf, Rechtsmittelanträge, -ergänzungen oder dgl. also - nicht gestattet sind (SZ 54/103 = RZ 1981, 84; RZ 1982, 163, 4 Ob 359/84 u.v.a.). Die Beklagte macht in der Revision zunächst angebliche Verfahrensmängel des Gerichtes erster und zweiter Instanz geltend, die jedoch nicht vorliegen, was nicht näher zu begründen ist (§ 510 Abs. 3 ZPO). Rechtlich argumentiert die Beklagte dahin, daß eine rechtsgültige Wiederkaufsvereinbarung zwischen der Klägerin und dem Ehemann der Beklagten nicht zustande gekommen sei. Die Klägerin habe auf die Ausübung des Wiederkaufsrechtes stillschweigend verzichtet. Das Vorgehen der Klägerin sei sittenwidrig. Das Klagebegehren sei verjährt. Der heutige tatsächliche Wert der Liegenschaft sei wesentlich höher, als die Vorinstanzen festgestellt hätten, was durch einen Sachverständigen aus dem Realitätenfach auszumitteln gewesen wäre. Es verstoße gegen die guten Sitten, den Kaufpreis nicht zu valorisieren.

Dazu war zu erwägen:

Nach Lehre und Rechtsprechung kann auch eine Gebietskörperschaft ein Wiederkaufsrecht wirksam erwerben (Bettelheim in Klang I/2 1016; Aicher in Rummel I, 1483; SZ 40/66 u.a.). Ist das Wiederkaufsrecht - wie hier -

verbüchert, kann der Wiederkäufer die Sache von jedem Dritterwerber zurückfordern (Rummel I, 1485). Die Argumentation der Beklagten, daß das Klagebegehren der Klägerin auf keinem Rechtsgrund beruhe, geht daher ins Leere.

Bei der Annahme eines stillschweigenden Verzichtes ist besondere Vorsicht geboten. Es müssen besondere Umstände auf einen ernstlichen Verzicht hinweisen (SZ 49/127; JBl. 1976, 98; 1 Ob 613/84 uza). Ein Verzicht ist also nur dann anzunehmen, wenn der Erklärungsempfänger der Äußerung des Erklärenden einen diesbezüglichen Willen unzweifelhaft entnehmen konnte (Gschnitzer in Klang2 IV/1, 94; VersR 1974, 609; SZ 54/7 uza). Unter Zugrundelegung der oben dargestellten Feststellungen kann von einem schlüssigen Verzicht der Klägerin bzw. ihrer Organe auf die Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes nicht die Rede sein. Die Klägerin suchte im Gegenteil die Beklagte bzw. ihren Rechtsvorgänger immer wieder dazu zu bewegen, die vertraglich eingegangene Verpflichtung, ein Siedlungshaus zu bauen, zu erfüllen; der Beklagten wurden sogar gerichtliche Schritte angedroht. Nur durch verschiedentliche Interventionen erreichte die Beklagte jeweilige Aufschübe und Fristverlängerungen. Ein schlüssiger Verzicht auf die Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes, das auch zur Sicherung einer bestimmten Verwendung der Kaufsache dienen kann (Rummel, 1473), liegt daher nicht vor.

Auch von einer sittenwidrigen Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes kann nicht gesprochen werden. Wie zuvor dargelegt, kann das Wiederkaufsrecht auch als Sanktion für widmungswidrige Verwendung der Kaufsache vereinbart werden. Damit ist es als durchaus gängiges Druckmittel anzusehen, den Zweck der erzielten Vereinbarung auch tatsächlich zu erreichen. Schon das Berufungsgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, daß die Beklagte zu Unrecht aus der letzten Fristerteilung für die Herstellung des Hauses eine sittenwidrige Vorgangsweise der Klägerin abzuleiten sucht. Hier sind die Bemühungen der Klägerin, den Vertragszweck zu erreichen, in ihrer Gesamtheit zu beurteilen. Daß es der Beklagten durch Interventionen gelang, immer wieder Fristaufschübe zu erlangen, kann nicht in eine sittenwidrige Vorgangsweise der Gegenseite umfunktioniert werden.

Das Wiederkaufsrecht unterliegt der allgemeinen Verjährung (SZ 40/66; Aicher in Rummel, 1476). Da diese gegenüber der Klägerin als juristische Person gemäß §§ 1472, 1485 ABGB 40 Jahre beträgt (JBl. 1969, 91; SZ 47/88 u.a.), die keinesfalls abgelaufen sind, braucht auf weitere damit in Zusammenhang stehende Fragen nicht mehr eingegangen zu werden.

Soweit sich die Beklagte in ihren weiteren Ausführungen wiederum gegen den vom Sachverständigen ermittelten Wert des Rohbaues richtet, macht sie Verfahrensmängel geltend, die jedoch nicht vorliegen, was nicht näher zu begründen ist (§ 510 Abs. 3 ZPO). Soweit sie eine Aufwertung des Grundstückes anstrebt, ist ihr zwar zuzubilligen, daß eine Valorisierung des Wiederkaufpreises wohl möglich ist, wenn die Geldwertveränderung so erheblich ist, daß sie eine Änderung der Geschäftsgrundlage bildet (Mayer-Maly in Klang2 IV/2, 728 FN 108 zu § 1068 ABGB). Hiemit ist aber für die Revisionswerberin nichts gewonnen: Auf die Änderung einer typischen Geschäftsgrundlage kann sich nämlich eine Vertragspartei dann nicht berufen, wenn es sich um eine solche handelt, mit deren Eintritt gerechnet werden mußte. Schließt in einem solchen Fall eine Partei vorbehaltlos das Rechtsgeschäft ab, so trägt sie auch das Risiko einer Änderung der Geschäftsgrundlage (Gschnitzer in Klang2 IV/1, 339; EvBl. 1979/220; SZ 43/63; EvBl. 1976/193; MietSlg. 23.077, 25.078). Die gesamte wirtschaftliche Entwicklung in Österreich seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges war durch einen einmal langsamer, dann wieder schneller fortschreitenden Geldwertverfall gekennzeichnet. Wenn daher die Streitteile trotzdem eine Vereinbarung über die Höhe des zu entrichtenden Wiederkaufpreises im Fall der Ausübung des vereinbarten Wiederkaufsrechtes nicht getroffen haben, so war der fortschreitende Geldwertverfall ein von den Vertragsparteien ihrem Vertragsabschluß zugrunde gelegtes Risiko. Die Revisionswerberin kann sich daher auf eine durch den eingetretenen Geldwertverfall bewirkte Änderung der Geschäftsgrundlage nicht berufen und trotz der seit Vertragsabschluß eingetretenen Geldwertänderung eine Valorisierung des von der Klägerin zu entrichtenden Wiederkaufpreises nicht begehren. Auch die Berufung auf einen Verstoß gegen die guten Sitten scheidet damit aus. Die Beklagte hat es sich vielmehr selbst zuzuschreiben, daß sie die Voraussetzungen zur Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes durch die Klägerin in der dargestellten Weise selbst zum Tragen brachte. Der Revision war daher der Erfolg zu versagen.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

**Textnummer**

E08940

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:0080OB00615.840.0125.000

**Im RIS seit**

22.01.1995

**Zuletzt aktualisiert am**

23.08.2019

**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)