

# TE OGH 1981/12/1 50b46/81

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.12.1981

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Herbert W\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Paul Ladurner, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei Margit G\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Peter Riedmann, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Urkundenunterfertigung (Teilstreitwert 500.000 S), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 17. April 1981, GZ 2 R 95/81-9, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichts Innsbruck vom 6. Februar 1981, GZ 5 Cg 582/80-5, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht stattgegeben.

Der Kläger ist schuldig, der Beklagten die mit 14.048,06 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten an Barauslagen 500 S und an Umsatzsteuer 1.003,56 S) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens ist nur noch das auf die Ausübung seines - nicht verbücherten - Vorverkaufsrechts gestützte Begehren des Klägers auf Unterfertigung einer der schriftlichen Vereinbarung mit der dritten Käuferin entsprechenden Urkunde durch die beklagte Liegenschaftseigentümerin.

Dazu brachte der Kläger vor, die Beklagte habe ihm als Liegenschaftsmiteigentümerin ebenso wie die beiden anderen damaligen Liegenschaftsmiteigentümer ein durch Abteilung neu geschaffenes Grundstück aus dem Gutsbestand ihrer Liegenschaft verkauft und in Ansehung des restlichen Gutsbestands das Vorverkaufsrecht eingeräumt. Aus einem Versehen sei dessen Verbücherung unterblieben. Die Beklagte sei in der Zwischenzeit Alleineigentümerin der Liegenschaft geworden. Als solche hab sie einer dritten Käuferin einen - nach dem Ergebnis einer Nutzwertfeststellung zu bestimmenden - Liegenschaftsanteil zur vereinbarten Begründung von Wohnungseigentum verkauft und hierüber eine mit 26. Juni 1980 datierte Vertragsurkunde unterfertigt. Die Beklagte habe den Liegenschaftsanteil, der Gegenstand der erwähnten Vereinbarung sei, dem Kläger nicht zur Einlösung angeboten. Der Kläger habe aber im Zug eines von ihm angestregten Sicherungsverfahrens am 5. November 1980 vom vollen Wortlaut der mit 26. Juni 1980 datierten Urkunde Kenntnis genommen; er habe am 14. November 1980 durch schriftliche Erklärung sein Vorverkaufsrecht ausgeübt und den in der Urkunde vom 26. Juni 1980 als Kaufpreis ausgewiesenen Betrag zugunsten der Beklagten gerichtlich erlegt.

Auf dieses Sachverhaltsvorbringen gründete der Kläger seinen Standpunkt, durch seine Einlösung sei zwischen ihm als Käufer und der Beklagten als Verkäuferin ein Vertrag zustande gekommen; er habe einen Anspruch auf Abschluss des

Vertrags. Die Beklagte sei aber zu einem Vertragsabschluss mit ihm nicht bereit. Dem Kläger stehe nur der Klageweg offen. Er kenne den Inhalt des zwischen der Beklagten und der dritten Käuferin in der Zwischenzeit abgeschlossenen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags nicht. Daher stellte er das nicht mehr streitverfangene Urkundenvorlagebegehren. Weil ihm aber derzeit der von ihm als „Hauptvertrag“ bezeichnete Vertrag noch nicht bekannt sei, könne er derzeit nur auf Abschluss eines Vertrags mit einem der Urkunde vom 26. Juni 1980 entsprechenden Inhalt klagen.

Die Beklagte hat das Sachverhaltsvorbringen des Klägers im Wesentlichen als richtig zugestanden, aber eingewendet, dass die dritte Käuferin die Wohnung, die Gegenstand des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags sein solle, bereits in Benützung genommen habe und sich weigere, den mit der Beklagten geschlossenen Vertrag wieder aufzuheben.

Das Erstgericht wies das auf Unterfertigung der Vertragsurkunde gerichtete Teilbegehren ab.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil. Dabei sprach es aus, dass der Streitwert, über den es entschieden habe, 60.000 S übersteige.

Es legte seiner Entscheidung den vom Erstgericht unbekämpft festgestellten Sachverhalt zugrunde. Aus diesem ist hervorzuheben:

Die Beklagte und ihre damaligen Miteigentümer räumten dem Kläger im Kaufvertrag vom März 1979 an dem ihnen nach dem Kauf verbliebenen Gutsbestand ihrer Liegenschaft das Vorkaufsrecht ein. Die Verbücherung dieses Rechts unterblieb. Nunmehr ist die Beklagte Alleineigentümerin der Liegenschaft. Auf deren Gutsbestand ist ein Haus mit zwei Wohnungen errichtet.

Am 26. Juni 1980 traf die Beklagte mit Ingrid S\*\*\*\*\* eine Vereinbarung mit folgendem urkundlich festgehaltenen Inhalt:

„1.) Frau Margit G\*\*\*\*\* ist Alleineigentümerin der Liegenschaft in EZI \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\* , bestehend aus dem Wohnhaus \*\*\*\*\* samt Garten.

2.) Frau Margit G\*\*\*\*\* erklärt hiemit rechtsverbindlich, die im Hochparterre des Hauses \*\*\*\*\* gelegene Wohnung, bestehend aus Vorraum, Küche mit Speis, 1 Kabinett, 2 Zimmer und WC und anteiliger Gartenfläche sowie ein Kellerabteil an Frau Ingrid S\*\*\*\*\* zum Pauschalpreis von 500.000 S zu verkaufen.

3.) Die Errichtung des diesbezüglichen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages erfolgt nach Vorliegen der Nutzwertfeststellung des Bezirksgerichts Hall i.T., um die Frau Margit G\*\*\*\*\* mit Schreiben v. 28. 5. 1980 angesucht hat.

4.) Frau Ingrid S\*\*\*\*\* leistet hiemit eine Kaufpreisteilzahlung von 200.000 S und verpflichtet sich, den Restbetrag von 300.000 S bei Unterfertigung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages zu entrichten.

5.) Frau Margit G\*\*\*\*\* erklärt hiemit, die in Rede stehende Wohnung bis zum 30. dM freizumachen, und erteilt hiemit ihre Einwilligung, dass Frau Ingrid S\*\*\*\*\* mit 1. 7. 1980 die Wohnung provisorisch übernimmt und auch berechtigt ist, Adaptierungs- und Verbesserungsarbeiten durchzuführen.“

Dem Kläger wurde „diese Vereinbarung“ (offenbar eine Kurzform für: der Gegenstand dieser Vereinbarung) nicht zur Einlösung angeboten. Er erfuhr dennoch von der Vereinbarung. Hierauf machte der Kläger sowohl die Beklagte als auch die dritte Käuferin auf sein Vorkaufsrecht aufmerksam. Dessen ungeachtet unterfertigten diese in der Folge einen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag. Den Inhalt dieses Vertrags kennt der Kläger nicht. Er beantragte eine einstweilige Verfügung. In dem hierüber durchgeführten Verfahren legte die Beklagte die mit 26. Juni 1980 datierte Urkunde mit dem oben wiedergegebenen Inhalt vor. Der Kläger sah am 5. November 1980 die Gerichtsakten ein. Dadurch erlangte er vom Inhalt der Vereinbarung Kenntnis. Mit dem Schreiben vom 14. November 1980 erklärte er, sein Vorkaufsrecht entsprechend der Vereinbarung vom 26. Juni 1980 auszuüben und den Pauschalkaufpreis von 500.000 S gerichtlich zu erlegen. Nach der Bewilligung des Erlagsantrags erlegte der Kläger am 4. Dezember 1980 500.000 S zu Gericht.

Die Beklagte erklärte mit dem Schreiben vom 18. November 1980, an einen Verkauf der Wohnung an Frau S\*\*\*\*\* nicht mehr zu denken. Diese ist aber nicht willens, ihren Vertrag mit der Beklagten zu lösen.

Das Erstgericht folgerte aus diesem Sachverhalt:

Die Beklagte hätte dem Kläger aus Anlass der mit der dritten Verkäuferin getroffenen Vereinbarung den Vertragsgegenstand zur Einlösung anzubieten gehabt. Dies habe sie unterlassen. Der Kläger sei, wenn auch sein Vorkaufsrecht nicht verbüchert worden sei, nicht auf Schadenersatzansprüche beschränkt. Ihm stünden gegen die Beklagte Erfüllungsansprüche zu. Sein Anspruch auf Anbietung sei in dem Augenblick erloschen, in dem er volle Kenntnis vom Inhalt der zwischen der Beklagten und der dritten Käuferin geschlossenen Vereinbarung vom 26. Juni 1980 erlangt habe. Diese Vereinbarung enthalte alle notwendigen Kaufvertragsbestandteile, lediglich die genaue Bestimmung des Kaufgegenstands sei der gerichtlichen Nutzwertfeststellung vorbehalten. Der Kläger habe sein Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt. Durch seine Erklärung habe er die Rechtslage derart gestaltet, dass der inhaltlich durch den Vertrag mit der dritten Käuferin bestimmte Kauf zwischen der Beklagten und ihm zustandegekommen und der Verkauf zwischen der Beklagten und der dritten Käuferin erloschen sei. Daran ändere weder die Erklärung der Beklagten, nun nicht mehr verkaufen zu wollen, noch die Erklärung der dritten Käuferin an ihrem Vertrag mit der Beklagten festzuhalten, etwas.

Da ein Vertrag mit dem Inhalt der Vereinbarung vom 26. Juni 1980 zwischen den Streitparteien schon aufgrund der Ausübung des dem Kläger zugestandenen Gestaltungsrechts als abgeschlossen gelte, habe er keinen Anspruch auf Unterzeichnung einer Urkunde, die nach ihrem Inhalt keine taugliche Grundlage für eine grundbücherliche Eintragung abzugeben imstande wäre.

Das Berufungsgericht billigte die rechtliche Beurteilung der Wirkung des vom Kläger durch rechtzeitige Einlösungserklärung und Kaufpreishinterlegung ausgeübten Gestaltungsrechts. Es führte dazu aus, dass der Anspruch des Klägers auf Vertragsunterzeichnung erloschen sei, weil durch die Ausübung des Gestaltungsrechts ein der Vereinbarung vom 26. Juni 1980 entsprechender Kaufvertrag zwischen den Streitparteien abgeschlossen worden sei. Wegen des rechtsgültigen Zustandekommens eines Vertrags mit diesem Inhalt habe das Erstgericht das Urkundenunterfertigungsbegehren zu Recht abgewiesen.

Ob dem Kläger aus der Bestreitung seiner Vertragsstellung seitens der Beklagten gegen diese ein Feststellungsanspruch erwachsen sei, könne dahingestellt bleiben, weil der Kläger ein Feststellungsbegehren nicht erhoben habe und das ausdrücklich auf Leistung gerichtete Klagebegehren nicht in ein Feststellungsbegehren umgedeutet werden könne.

Der Kläger ficht das bestätigende Berufungsurteil aus dem Revisionsgrund des § 503 Z 4 ZPO mit dem Abänderungsantrag im Sinn seines Klagebegehrens und einem alternativ gestellten Aufhebungsantrag an.

Die Beklagte strebt die Bestätigung des angefochtenen Urteils an.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht berechtigt.

Der Revisionswerber setzt zunächst voraus, dass die Verpflichtung aus dem im Kaufvertrag vom März 1979 zu seinen Gunsten vereinbarten Vorkaufsrecht in Ansehung der damals nicht im Eigentum der Beklagten gestandenen Anteile auf die Beklagte übergegangen seien. Weiters setzt er den Eintritt des Vorkaufsfalles voraus, der nach seinem Vorbringen im Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Beklagten und der in der Urkunde vom 26. Juni 1980 benannten Vertragspartnerin zu erblicken sei. Das bedeutet mit anderen Worten, dass nicht nur eine bindende Willenserklärung der Beklagten (siehe Punkt 2 der Vereinbarung), sondern auch eine bindende Willenserklärung auf Abschluss des Vertrags durch die Käuferin abgegeben worden sei. Das bedeutet weiter, dass die Rechtswirksamkeit des in diesem Sinn zustandegekommenen Vertrags auch nicht etwa wegen einer ausstehenden Genehmigung in Schwebelage stünde (vgl. Bydlinski im Klang-Komm2, IV/2, 776 und 779). Letztlich setzt der Revisionswerber eine wirksame Einlösung des Kaufgegenstands voraus.

Fehlte es an einer dieser Voraussetzungen was von der Beklagten allerdings gar nicht behauptet wird und auch der Aktenlage nicht zu entnehmen ist, bestünde der klageweise geltend gemachte Erfüllungsanspruch keinesfalls.

Wurde aber der durch die Einräumung des Vorkaufsrechts vorbestimmte Kauf infolge einer wirksamen Einlösung durch den Revisionswerber zwischen den Streitparteien voll wirksam, dann bliebe jede nachträgliche Vereinbarung ergänzenden, abändernden oder aufhebenden Inhalts zwischen der Beklagten und der dritten Käuferin (etwa im Zug

der zu errichtenden Urkunde über den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag) für die Rechtsbeziehungen der Streitparteien ohne Belang und die Ansprüche des Revisionswerbers als Käufers gegen die Beklagte als Verkäuferin könnten dadurch nicht mehr verändert werden.

Der Anspruch auf Unterfertigung einer Urkunde über den Inhalt des durch Ausübung des Vorkaufsrechts wirksam gewordenen Vertrags besteht nur dann, wenn er auch im Fall des Zustandekommens eines inhaltsgleichen Vertrags durch Anbot und Annahme unter sonst gleichen Voraussetzungen bestünde. Das Wirksamwerden des Vertragsverhältnisses zufolge Ausübung des Vorkaufsrechts ist dabei unerheblich. In diesem Sinn liegt keine dem Rechtsinstitut des Vorkaufsrechts eigentümliche Fragestellung, sondern eine solche des allgemeinen Liegenschafts Kaufrechts vor.

Dass der Vorkaufsverpflichtete dem Dritten gegenüber die Vertragserklärung in einer besonderen, gesetzlich nicht vorgeschriebenen Form (etwa schriftlich statt mündlich, in Notariatsaktform statt in schlichter Schriftlichkeit und sofort) abgegeben hat, gibt dem Vorkaufsberechtigten keinen Anspruch auf die Wahrung derselben Form. Hat der Vorkaufsverpflichtete dem Dritten zu Beweis Zwecken eine Urkunde über das Rechtsgeschäft, das den Vorkaufsfall bildet, übergeben, so erwächst dem Vorkaufsberechtigten daraus allein ebensowenig ein Anspruch auf Ausstellung einer gleichartigen Urkunde, wie auch eine teilweise vorweggenommene Erfüllung des Vertrags gegenüber dem dritten Käufer, für sich allein dem Vorkaufsberechtigten noch keinen Anspruch auf eine Erfüllung im selben Maße gewährt. Die Ansprüche des Vorkaufsberechtigten ergeben sich ausschließlich aus den durch den Vorkaufsfall inhaltlich bestimmten Vertragspflichten; das bezieht sich nicht allein auf die Hauptleistung, sondern auch auf alle Nebenleistungen.

Zu den Verpflichtungen eines Verkäufers gehört zweifellos auch die Mitwirkung an allen zur Perfektionierung oder Bewirkung der geschuldeten Verschaffung des Eigentums und des Sachgenusses im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen. Dass aber zur Erstattung einer Abgabenerklärung oder zur Erfüllung sonstiger abgabenrechtlicher Verpflichtungen eine Urkunde im Sinne des Klagebegehrens notwendig wäre, ist den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen - insbesondere § 18 GrEStG - nicht zu entnehmen. Was aber den Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbs anlangt, so hat der Revisionswerber in erster Instanz jede konkrete Behauptung über das Vorliegen von Umständen unterlassen, deretwegen der Rechtserwerb nach der Eigenschaft des Kaufgegenstands oder wegen der Staatsangehörigkeit des Erwerbers einer Genehmigung nach dem TirGVG 1970 unterläge.

Die (auch) von der Beklagten unterfertigten Urkunden über die Einräumung des Vorkaufsrechts an den Kläger (Kaufvertrag vom März 1979, Beilage I) und über die Vereinbarung mit der dritten Käuferin vom 26. Juni 1980 (Beilage B) einerseits und der schriftliche Nachweis über die wirksame Einlösung andererseits verschaffen dem Kläger ohnedies die Stellung als Wohnungseigentumsbewerber iSd § 23 Abs 1 WEG (vgl. insbes. § 23 Abs 3 WEG) und darüber hinaus - bei Vorliegen der entsprechenden weiteren Voraussetzungen - die Ansprüche nach § 23 Abs 2 und § 25 WEG.

Die Vorinstanzen haben aus diesen Erwägungen den Leistungsanspruch auf Unterfertigung einer Vertragsurkunde mit dem im Klagebegehren genannten Inhalt zutreffend verneint.

Es bleibt danach nur die Frage nach einem etwa bestehenden Anspruch auf Feststellung eines Vertragsverhältnisses mit dem im Klagebegehren wiedergegebenen Inhalt zu prüfen.

Dazu hat der Revisionswerber in erster Instanz behauptet, dass die Beklagte die Wirksamkeit eines zwischen den Streitparteien bestehenden Kaufs bestreite. Die Beklagte hat im Rechtsstreit die Unmöglichkeit der Erfüllung ihrer Hauptleistungspflichten eingewendet. Ohne konkrete Behauptung von Umständen, aus denen ein Interesse an der alsbaldigen Feststellung des Kaufvertrags zu folgern wäre, besteht aber ein Anspruch auf Feststellung des Zielschuldverhältnisses nicht. Dass die Hauptleistungspflicht der Beklagten aus dem Kauf - etwa wegen des Fehlens der Nutzwertfeststellung - noch nicht fällig wäre, hat der Revisionswerber in erster Instanz nicht konkret behauptet.

Mag daher ein Leistungsbegehren regelmäßig auch das Begehren auf Feststellung der dem Begehren zugrundeliegenden Leistungspflicht beinhalten, so fehlte es im vorliegenden Fall für die Teilstattgebung in der Form eines Feststellungsausspruchs ohne Leistungsbefehl doch an der schlüssigen Behauptung eines Feststellungsinteresses iSd § 228 ZPO.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

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

**Textnummer**

E94075

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1981:0050OB00046.81.1201.000

**Im RIS seit**

30.06.2010

**Zuletzt aktualisiert am**

30.06.2010

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)