jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1980/12/17 6Ob733/80

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.12.1980

Norm

ABGB §1075
ZPO §228

Kopf

SZ 53/177

Spruch

Die bloße Erklärung, das Vorkaufsrecht auszuüben, genügt zur wirklichen Einlösung im Sinne des§ 1075 ABGB nicht; es ist vielmehr Zahlung oder tatsächliches Zahlungsangebot des Vorkaufsberechtigten erforderlich. Der Abschluß eines aufschiebend bedingten Vertrages reicht nicht aus

Die Frist des § 1075 ABGB, innerhalb derer der Vorkaufsberechtigte die Sache wirklich einlösen muß, ist zwar dispositives Recht; nach Eintritt des Vorkaufsfalles kann aber eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Vereinbarung gegen den Willen des Dritten, der die Sache unter der Bedingung der Nichtausübung des Vorkaufsrechtes gekauft hat, nicht geschlossen werden

Wurde das Vorkaufsrecht nicht fristgerecht ausgeübt, kann der Dritte, der die Sache unter der Bedingung der Nichtausübung des Vorkaufsrechtes gekauft hat, gegenüber dem Eigentümer und dem Vorkaufsberechtigten die Feststellung begehren, daß das Vorkaufsrecht erloschen ist. Er kann ferner die Unterlassung der Verbücherung eines dennoch zwischen dem Eigentümer und dem Vorkaufsberechtigten abgeschlossenen Kaufvertrages, nicht aber auch die Einverleibung der Löschung des Vorkaufsrechtes im Grundbuch verlangen

OGH 17. Dezember 1980, 6 Ob 733/80 (OLG Wien 16 R 81/80; KG Krems 4 Cg 169/79)

Text

Der Erstbeklagte ist bücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 2 KG X, auf der zugunsten des Zweitbeklagten ein Vorkaufsrecht einverleibt ist. Mit dem vor dem Notar Dr. Josef A abgeschlossenen Kaufvertrag vom 12. März 1979 verkaufte der Erstbeklagte Grundstücke, die zu dieser Liegenschaft gehören, dem Kläger um einen Kaufpreis von 750 000 S. Nach Punkt III des Vertrages erfolgte die Berichtigung des Kaufpreises bei Unterfertigung, der Verkäufer quittierte unter einem vertragsmäßig. Nach Punkt IX war die Rechtswirksamkeit des Vertrages durch die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes seitens des Zweitbeklagten bedingt. Mit Schreiben vom 14. März 1979 teilte Dr. Josef A dem Zweitbeklagten unter Hinweis auf dessen Vorkaufsrecht den Verkauf der Liegenschaft um den Barkaufpreis von 750 000 S mit und forderte ihn für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechtes auf, den gesamten Kaufpreis in bar zu seinen Handen oder zu Handen des Verkäufers innerhalb der in dem Schreiben nicht angeführten Einlösungsfrist zu Erlegen. Der Zweitbeklagte nahm dieses Schreiben am 16. März 1979 in Empfang und erteilte dem Notar Dr. Harald M Vollmacht. Der Zweitbeklagte war vor allem an dem Gasthaus, das sich auf der Liegenschaft befindet, interessiert, da er es früher schon gepachtet hatte. Dr. Harald M teilte mit Schreiben vom 6. April 1979 dem

Notar Dr. Josef A mit, daß der Zweitbeklagte sein Vorkaufsrecht an den im Schreiben vom 14. März 1979 angeführten Grundstücken geltend mache und bereit sei, dafür 750 000 S zu bezahlen, welchen Betrag der Zweitbeklagte voll zur Verfügung habe. Die Aufforderung, den Kaufpreis innerhalb der Einlösungsfrist zu erlegen, sei gesetzwidrig; der Berechtigte habe gemäß § 1075 ABGB lediglich innerhalb der 30tägigen Frist die Einlösung zu erklären, was hiemit gegenüber Dr. Josef A als Machthaber des Erstbeklagten geschehe. Dr. Harald M sei vom Zweitbeklagten beauftragt worden, den Kaufvertrag zu errichten, wofür der 13. April 1979 vorgesehen sei. Am 13. April 1979 fand in der Kanzlei des Notars Dr. Harald M eine Besprechung zwischen den Beklagten statt. Hiebei erzielten diese Willenseinigung über das Kaufobjekt, den Kaufpreis und die weiteren wesentlichen Vertragspunkte, so über die Tragung der Kosten der Errichtung des Vertrages, den Übergabsvertrag und den Ausschluß der Schadloshaltung wegen Verkürzung über die Hälfte. Ferner wurde auch der Punkt III des Kaufvertrages vom 28. März 1979 betreffend die Konzession zum Betrieb eines Gasthauses in G fixiert, weil die seinerzeitige Ausübung des Gastgewerbes durch den Zweitbeklagten schon 20 bis 25 Jahre zurücklag und nicht klar war, ob der Zweitbeklagte die Berechtigung zum Führen eines Gasthauses erhalten könne, worauf Dr. Harald M den Zweitbeklagten ausdrücklich aufmerksam machte. Die für den 13. April 1979 vorgesehene Errichtung des schriftlichen Vertrages unterblieb über Anraten des Dr. Harald M, weil zuvor der Erstbeklagte dem Zweitbeklagten den Rangordnungsbeschluß aushändigen sollte. Es wurde deshalb für den 20. April 1979 ein weiterer Termin festgesetzt, bei welchem beide Beklagten erschienen. Bei dieser Besprechung erklärte der Erstbeklagte, daß er den Rangordnungsbeschluß nicht vorlegen könne, weil der Kläger dessen Herausgabe verweigere. Auch an diesem Tag bestand zwischen den Beklagten Einvernehmen darüber, daß der Vertrag vom 13. April 1979 weiter aufrecht bleibe. Es wurden deshalb nur steuertechnische Details über die Aufteilung des Kaufpreises für die einzelnen Vertragsobjekte erörtert, ohne daß sich an dem Globalpreis von 750 000 S etwas änderte. Auch bei der folgenden Besprechung am 28. April 1979 kam es nicht zur Vorlage des Rangordnungsbeschlusses. Dennoch wurde der schriftliche Vertrag errichtet, wonach der Erstbeklagte die Grundstücke, die Gegenstand seines Vertrages mit dem Kläger waren, dem Zweitbeklagten um den vereinbarten Kaufpreis von 750 000 S verkaufte. In Punkt II wurde vereinbart, daß sich der Zweitbeklagte als Käufer verpflichtet, den Kaufpreis binnen sechs Tagen nach Erhalt des Rangordnungsbeschlusses des Bezirksgerichtes Zwettl vom 13. März 1979 und bei Nichterhalt nach Ablauf der Rangordnungszeit ohne zwischenzeitige Verzinsung porto- und spesenfrei zu überweisen und bei Verzug mit jährlich 10% zu verzinsen. Nach Punkt III dieses Vertrages hat der Verkäufer die ihm von der Bezirkshauptmannschaft Zwettl mit Bescheid vom 15. April 1976 ausgestellte Konzession zum Betrieb eines Gasthauses im Standort G vereinbarungsgemäß unter der Bedingung, daß diese Konzession dem Käufer mindestens im gleichen Umfang erteilt wird, zu dessen Gunsten zurückgelegt; es ist Bedingung für die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages, daß dem Käufer diese Konzession erteilt wird. Daß der Zweitbeklagte innerhalb der Frist von 30 Tagen oder später den Kaufpreis von 750 000 S erlegt hat, konnte das Erstgericht nicht feststellen. Mit Schreiben vom 23. Mai 1979 forderte der Rechtsvertreter des Erstbeklagten den Kläger auf, den Rangordnungsbeschluß betreffend die beabsichtigte Veräußerung zu übergeben oder die Löschung der Rangordnung nachzuweisen. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Zwettl vom 20. Juni 1979 wurde dem Zweitbeklagten die Konzession zum Betrieb des Gastgewerbes im Standort G erteilt.

Der Kläger begehrte 1. die Feststellung, daß das Vorkaufsrecht des Zweitbeklagten in Ansehung der verkauften Grundstücke erloschen sei, weiters den Zweitbeklagten schuldig zu erkennen, in die Löschung des Vorkaufsrechtes in Ansehung dieser Liegenschaft einzuwilligen und 2. beide Beklagten schuldig zu erkennen, die Erwirkung der Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten des Zweitbeklagten zu unterlassen. Der Kläger führte aus, das Vorkaufsrecht sei erloschen, weil der Zweitbeklagte den Kaufpreis nicht innerhalb der 30tägigen Einlösungsfrist bezahlt habe und in Abweichung von dem zwischen dem Kläger und dem Erstbeklagten abgeschlossenen Kaufvertrag eine spätere Bezahlung des Kaufpreises und eine aufschiebende Bedingung vereinbart worden sei.

Die Beklagten beantragten Abweisung des Klagebegehrens und vertraten den Standpunkt, der Zweitbeklagte habe sein Vorkaufsrecht rechtzeitig ausgeübt.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es vertrat die Ansicht, der Zweitbeklagte habe mit Schreiben vom 6. April 1979 innerhalb der 30tägigen Frist wirksam die Einlösung erklärt. Gemäß § 1075 ABGB sei zwar "wirksame Einlösung" erforderlich, doch können die Parteien des Vorkaufs - und zwar auch noch nach dem Vorkaufsfall - vereinbaren, daß an Stelle der wirklichen Einlösung die bloße Erklärung für die Ausübung genügen solle. Eine solche Vereinbarung müsse im vorliegenden Fall angenommen werden, weil nach fristgerechter Ausübung des Einlösungsrechtes durch

den Zweitbeklagten zwischen ihm und dem Erstbeklagten bereits am 13. April 1979 eine Einigung über den zwischen ihnen abzuschließenden Vertrag zustande gekommen und dieser dann am 28. April 1979 unterfertigt worden sei. Im übrigen habe der Kläger selbst nicht behauptet, den Kaufpreis bereits bezahlt oder erlegt zu haben. Bei den Zahlungsmodalitäten in dem zwischen den Beklagten abgeschlossenen Kaufvertrag habe billigerweise auf das Vorliegen des Rangordnungsbeschlusses Bedacht genommen werden müssen. Mit Rücksicht darauf, daß auch der Kläger den Kaufpreis noch nicht erlegt habe, sei ihm gegenüber keine Besserstellung des Vorkaufsberechtigten erfolgt. Aus dem Umstand, daß der zwischen den Beklagten geschlossene Kaufvertrag aufschiebend bedingt sei, sei für den Standpunkt des Klägers nichts zu gewinnen, da die Bedingung eingetreten und der Vertrag daher rechtswirksam sei.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers nicht Folge. Es führte aus, das Begehren, den Zweitbeklagten schuldig zu erkennen, in die Einverleibung der Löschung seines Vorkaufsrechtes einzuwilligen, sei schon deshalb verfehlt, weil der Dritte den Vorkaufsberechtigten bei einem intabulierten Vorkaufsrecht nur auf Feststellung des Erlöschens klagen könne, nicht aber auf Löschung des eingetragenen Vorkaufsrechtes oder Zustimmung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes. Überdies sei das Vorkaufsrecht nicht erloschen. Nach Lehre und Rechtsprechung reiche zur wirklichen Einlösung schon das reale Anbot der Leistung aus, da vom Vorkaufsberechtigten nie mehr an realer Leistung zum Zweck der Einlösung gefordert werden könne, als möglich und vernünftigerweise innerhalb der kurzen Einlösungsfrist zumutbar sei. Auf Grund der Erklärung des Zweitbeklagten, das Vorkaufsrecht geltend zu machen und bereit zu sein, den Kaufpreis von 750 000 S, den er zur Verfügung habe, zu bezahlen, sei der bedingungslose Abschlußwille des Beklagten zu bejahen, zumal die Ausübungserklärung auch formlos erfolgen könne. Es komme daher nicht darauf an, ob die Beklagten den zwischen ihnen durch die einseitige Erklärung des Zweitbeklagten zustande gekommenen Kaufvertrag innerhalb der 30tägigen Einlösungsfrist auch schriftlich in verbücherungsfähiger Form fixiert hätten. Soweit der zwischen den Beklagten am 28. April 1979 abgeschlossene Vertrag Abweichungen und eine Bedingung enthalte, handle es sich um einen das Vorkaufsrecht nicht berührenden neuen Vertrag. Die Partner des Vorkaufsrechtes könnten wirksam vereinbaren, und zwar auch nach dem Vorkaufsfall, daß der Vorkaufsberechtigte hinsichtlich der Zahlungsmodalitäten gegenüber dem Dritten begünstigt sein solle. Die "wirkliche Einlösung" diene dem Schutz des Vorkaufsberechtigten, nicht dem Schutz des Dritten. Ob durch nachträgliche abweichende Vereinbarungen der Erstbeklagte allen ihm gegenüber dem Kläger treffenden Verpflichtungen nachgekommen sei und verneinendenfalls, ob dem Kläger gegenüber dem Erstbeklagten deshalb ein Anspruch auf das Erfüllungsinteresse zustehe, könne unerörtert bleiben.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision des Klägers teilweise Folge. Er gab dem Feststellungs- und dem Unterlassungsbegehren statt, bestätigte jedoch die Abweisung des Begehrens auf Einwilligung zur Einverleibung der Löschung des Vorkaufsrechtes.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Gemäß § 1075 ABGB ist die "wirkliche Einlösung" innerhalb der 30tägigen Frist notwendig. Die bloße Erklärung, das Vorkaufsrecht auszuüben, genügt nicht. Es ist wirkliche Zahlung oder ein tatsächliches Zahlungsanbot des Vorkaufsberechtigten notwendig (Bydlinski in Klang[2] IV/2, 840; JBl. 1976, 428; JBl. 1980, 37 u. a.). Entgegen der Meinung des Berufungsgerichtes kann im Schreiben des Notars Dr. Harald M vom 6. April 1979 nur die bloße Einlösungserklärung, nicht aber die "wirkliche Einlösung" erblickt werden, weil das Schreiben kein Zahlungsanbot enthält. Die grundsätzliche Bereitschaft zur Zahlung des Kaufpreises ist selbstverständliche Voraussetzung für die Einlösungserklärung. Wird diese Bereitschaft - wie im vorliegenden Fall - ausdrücklich erklärt, dann wird dadurch die Einlösungserklärung nicht zur "wirklichen Einlösung", sofern nicht ein konkretes Zahlungsanbot erfolgt. Als Zahlungsanbot kann die im Schreiben vom 6. April 1979 abgegebene Erklärung, zur Zahlung bereit zu sein, aber nicht verstanden werden, weil in diesem Schreiben Zahlung innerhalb der 30tägigen Frist ausdrücklich abgelehnt wird, keine Frist, innerhalb welcher die Zahlung angeboten wird, genannt und der Standpunkt vertreten wird, es genüge, daß innerhalb der 30tägigen Frist die Einlösung erklärt werde, was durch dieses Schreiben geschehe. Durch das Schreiben vom 6. April 1979 wurde das Vorkaufsrecht daher noch nicht ausgeübt, sodaß die im Kaufvertrag zwischen dem Erstbeklagten und dem Kläger enthaltene Bedingung der Nichtausübung des Vorkaufsrechtes durch den Zweitbeklagten noch eintreten hätte können.

Innerhalb der 30tägigen Einlösungsfrist kam es dann zu Vertragsverhandlungen zwischen beiden Beklagten, bei denen

eine Einigung über alle wesentlichen Punkte erzielt wurde; es kam also ein Vertrag zustande. Dieser wurde allerdings unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, daß der Zweitbeklagte die Konzession zum Betrieb des Gasthauses in G erhält. Diese Bedingung ist erst durch den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Zwettl vom 20. Juni 1979 eingetreten, also nach Ablauf der Frist des § 1075 ABGB. Im Abschluß eines aufschiebend bedingten Vertrages kann keine Einlösung der Sache im Sinne des § 1075 ABGB erblickt werden. Richtig ist zwar, daß die Frist des§ 1075 ABGB dispositives Recht ist (Bydlinski in Klang[2] IV/2.850; Faistenberger, Vorkaufsrecht, 156; SZ 26/293); nach Eintritt des Vorkaufsfalles kann eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Vereinbarung gegen den Willen des Dritten aber nicht geschlossen werden. Diese Ansicht steht auch mit der herrschenden Lehre in Einklang, die den gutgläubigen Dritten schützt, der auf eine im Grundbuch eingetragene, materiell aber unrichtige Frist vertraut (Bydlinski und Faistenberger a.a.O.). Gilt gegenüber dem Dritten eine ihm nicht bekannte, schon vor Eintritt des Vorkaufsfalles vereinbarte Frist nicht, dann muß er umso weniger eine nach Eintritt des Vorkaufsfalles vereinbarte längere Frist gegen sich gelten lassen.

Der Zweitbeklagte hätte sein Vorkaufsrecht also innerhalb von 30 Tagen ausüben müssen, hat dies aber nicht getan, weil er lediglich einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag abschloß, der innerhalb der Frist nicht wirksam wurde, weil die Bedingung erst später eintrat. Der Zweitbeklagte hat sein Vorkaufsrecht daher nicht ausgeübt, weshalb der zwischen dem Kläger und dem Erstbeklagten abgeschlossene Kaufvertrag, der durch die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes bedingt war, wirksam wurde.

Daraus folgt, daß das Begehren des Klägers auf Feststellung, das Vorkaufsrecht des Zweitbeklagten sei erloschen, berechtigt ist. Auf Grund seines wirksam gewordenen Vertrages hat er auch einen Anspruch darauf, daß die Beklagten die Durchführung der Verbücherung des zwischen ihnen abgeschlossenen Kaufvertrages unterlassen.

Nicht berechtigt ist allerdings das Begehren, der Zweitbeklagte sei schuldig, in die Einverleibung der Löschung des Vorkaufsrechtes einzuwilligen. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführte, hat der Dritte nach herrschender Ansicht keinen derartigen Anspruch gegenüber dem Vorkaufsberechtigten. Der Revisionswerber vermag gegen diese Ansicht, die darauf beruht, daß der Dritte keine bücherlichen Rechte hat, nichts Stichhaltiges vorzubringen.

Anmerkung

Z53177

Schlagworte

Feststellungsbegehren gegen Dritten, der Vorkaufsrecht behauptet, Unterlassungsbegehren gegen Dritten, der Verkaufsrecht behauptet, Vorkaufsrecht, Beschränkung der Disponierbarkeit über Frist des § 1075, ABGB nach Eintritt des Vorkaufsfalles, Vorkaufsrecht, Rechte des Dritten, wenn das - nicht fristgerecht, ausgeübt wurde, Vorkaufsrecht, Voraussetzungen der wirklichen Einlösung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1980:0060OB00733.8.1217.000

Dokumentnummer

JJT_19801217_OGH0002_0060OB00733_8000000_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