

TE OGH 2010/5/19 8Ob148/09m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.05.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Spenling als Vorsitzenden, den Hofrat Hon.-Prof. Dr. Kuras, die Hofrätin Dr. Tarmann-Prentner und die Hofräte Mag. Ziegelbauer und Dr. Brenn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Christian A*****, vertreten durch Dr. Claudia Patleych, Rechtsanwältin in Wien, gegen die beklagten Parteien 1.) Anna D*****, 2.) DI Franz F*****, 3.) Mag. Christa P*****, 4.) Johann F*****, vertreten durch Dr. Edwin Morent, Rechtsanwalt in Wien, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts (Streitwert 5.000 EUR) und Unterfertigung eines Kaufvertrags (Streitwert 27.820 EUR) über die außerordentliche Revision der klagenden Partei und den Rekurs der beklagten Parteien gegen das Teilurteil und den Aufhebungsbeschluss des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 10. September 2008, GZ 11 R 5/08y-59, mit dem infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt vom 10. September 2007, GZ 22 Cg 253/04p-47, teilweise bestätigt und teilweise aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

1.) Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

2.) Dem Rekurs der Beklagten wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind Kosten des weiteren Verfahrens.

Text

Begründung:

Die Klage war zunächst gegen Maria E***** gerichtet. Diese ist am 11. 4. 2008, also nach der Entscheidung der zweiten Instanz, verstorben, sodass als beklagte Partei in weiterer Folge die Verlassenschaft nach Maria E***** auftrat, die in der Folge auch den hier zu entscheidenden Rekurs gegen den berufsgerichtlichen Aufhebungsbeschluss erhoben hat. Der Nachlass nach Maria E***** wurde am 6. 10. 2008 den im Kopf ersichtlichen Erben eingewantwortet. Die Einantwortung erwuchs mittlerweile in Rechtskraft. Nunmehr sind daher beklagte Parteien die im Kopf der Entscheidung angeführten erbserklärten Erben nach Maria E***** (in der Folge: Erblasserin).

Die Erblasserin war Hälfteeigentümerin einer Liegenschaft, die aus zwei Grundstücken besteht, einem mit 2.460 m² und einem mit 1.430 m². Bücherlicher Eigentümer der zweiten Hälfte ist ein Verwandter der Erblasserin, der seinen Hälfteanteil aufgrund eines Übergabsvertrags aus dem Jahr 2001 erworben hat. Dieser Übergabsvertrag wurde in der

Folge wieder aufgehoben, wobei sich der Verwandte der Erblasserin zur Abgabe einer verbücherungsfähigen Aufsandungserklärung zur Rückübertragung des Hälfteanteils an die Erblasserin verpflichtete. Die bücherliche Rückübertragung des betroffenen Hälfteanteils ist aber bislang nicht erfolgt.

Im November 2003 schloss die Erblasserin mit dem Kläger einen „Vorvertrag“ zum Abschluss eines Kaufvertrags über beide Grundstücke. Für das größere Grundstück („Vertragsgegenstand A“) wurde ein Kaufpreis von 146.000 EUR und für das kleinere Grundstück („Vertragsgegenstand B“) eine monatliche Leibrente von 370 EUR wertgesichert vereinbart. Auch sollte der Kläger auf dem kleineren Grundstück Obstbäume nach Wahl der Erblasserin pflanzen und deren Ertrag dieser überlassen. Tatsächlich hatten die Grundstücke zum Zeitpunkt der Errichtung des Vorvertrags aber einen Verkehrswert von 531.000 EUR. Gespräche über einen gesonderten Verkauf der beiden Grundstücke fanden nicht statt.

Mit seiner Klage begehrt der Kläger, die Erblasserin schuldig zu erkennen, sämtliche Schritte zur Einverleibung seines Eigentumsrechts am zweiten Hälfteanteil in die Wege zu leiten (Punkt 1 des Klagebegehrens) und in die Einverleibung des Eigentumsrechts an der Gesamtliegenschaft zu Gunsten des Klägers, in eventu in einen vom Kläger mit der Klage vorgelegten Kaufvertrag einzuwilligen. Die Beklagte habe sich im Vorvertrag zur Betreibung der Eintragung ihres Eigentums und zum Abschluss des Kaufvertrags mit dem Kläger verpflichtet.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete im Wesentlichen Verkürzung über die Hälfte ein. Das erste Grundstück habe einen Verkehrswert von 300.000 EUR. Das Missverhältnis beim zweiten Grundstück falle schon einem Laien auf, da die Beklagte bei Abschluss des Vorvertrags bereits 77 Jahre alt gewesen sei und damit die Leibrentenverpflichtung nur einen Wert von 13.320 EUR gehabt habe. Der Kaufvertragsentwurf enthalte auch für die Klägerin nachteilige Bestimmungen.

Auf den Einwand der Verkürzung über die Hälfte reagierte der Kläger mit der Erklärung, jetzt nur mehr das zweite Grundstück und dieses zum gemeinen Wert, nämlich um 164.864,10 EUR, erwerben zu wollen. Unter Vorlage eines in diesem Sinn geänderten Kaufvertrags modifizierte er sein zu Punkt 2 erhobenes Klagebegehren, während Punkt 1 des Klagebegehrens unverändert blieb.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren zur Gänze ab. Es ging rechtlich davon aus, dass die nunmehr verlangte Errichtung eines der beiden Grundstücke mit dem Inhalt des Vorvertrags nicht in Einklang zu bringen sei und darüber auch keine Vertragsverhandlungen geführt worden seien.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers gegen die Abweisung von Punkt 1 des Klagebegehrens und gegen die Abweisung des Begehrens auf Abschreibung des Grundstücks 272 und Einverleibung des Eigentumsrechts des Klägers nicht Folge und bestätigte insoweit das erstgerichtliche Urteil als Teilurteil. Hingegen gab das Berufungsgericht der Berufung gegen die Abweisung des Klagebegehrens auf Abschluss des Kaufvertrags über die noch streitgegenständliche Liegenschaft Folge, hob das erstgerichtliche Urteil insoweit auf und verwies die Rechtssache im Umfang der Aufhebung zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück.

Den bestätigenden Teil seiner Entscheidung begründete das Berufungsgericht wie folgt:

Obzwar bei Konsensualverträgen regelmäßig für die Qualifizierung einer Willenseinigung der Parteien als Vorvertrag nur in Ausnahmefällen Raum bleibe, sei hier zwischen den Parteien nicht strittig, dass unter den gegebenen Umständen die Parteien tatsächlich den Abschluss eines echten Vorvertrags gewollt hätten. Der Kläger könne demgemäß aber aus diesem Vorvertrag nur auf den Abschluss eines dem Vorvertrag entsprechenden Kaufvertrags klagen, nicht aber auf Erfüllung jener Verpflichtungen, die erst Gegenstand des Kaufvertrags sein werden. Sein Begehren auf die Vornahme von Vorbereitungshandlungen zur Erfüllung des Hauptvertrags ist Punkt 1 des Klagebegehrens sei daher ebenso zu Recht abgewiesen worden, wie das (Haupt-)begehren laut Punkt 2 des Klagebegehrens, mit dem der Kläger bereits die sachenrechtliche Erlangung des Eigentums am streitverfangen verbliebenen Grundstück anstrebe. Ob der in Aussicht genommene Hauptvertrag eine taugliche Grundlage für eine Klage auf grundbücherliche Betreibung der Einverleibung des Eigentums der Beklagten darstelle, könne unerörtert bleiben. Aus Punkt IV des Vorvertrags, der der Beklagten als Verkäuferin diese Verpflichtung auferlege, könne eine solche Klagbarkeit jedenfalls nicht abgeleitet werden.

Zum aufhebenden Teil seiner Entscheidung führte das Berufungsgericht im Wesentlichen Folgendes aus:

Nach dem von den Parteien geschlossenen Vorvertrag sollte der Hauptvertrag nach „grundbücherlicher Eintragung der

Verkäuferin“ abgeschlossen werden. Diese Bedingung sei bisher zwar nicht eingetreten, weil die Beklagte es unterlassen habe, ihre grundbücherliche Eintragung zu betreiben, obwohl sie nach der Vereinbarung dazu verpflichtet gewesen sei. Die Bedingung habe daher nach den Grundsätzen von Treu und Glauben als eingetreten zu gelten. Dass die Liegenschaft der Beklagten noch nicht zur Gänze gehöre, könne daher ihre aus dem Vorvertrag resultierende Abschlusspflicht nicht beseitigen. Dass der Beklagten, die ja über einen rechtsgültigen Titel für den Erwerb der zweiten Liegenschaftshälfte verfüge, der Erwerb dieser Hälfte nicht möglich sei, sei gar nicht behauptet worden.

Der Einwand der Verkürzung über die Hälfte sei beachtlich und könne auch schon vor dem Leistungsaustausch erhoben werden. Er erfasse auch Vorverträge. Nach Ansicht des Berufungsgerichts sei für die Beurteilung der Zeitpunkt des Abschlusses des Vorvertrags maßgeblich. Die hier für die noch verfahrensgegenständliche zweite Liegenschaft vereinbarte Rentenverpflichtung liege deutlich unter der Hälfte des Werts der Liegenschaft. Der Kläger sei dem Einwand der Verkürzung über die Hälfte auch gar nicht entgegen getreten; er habe sich aber hinsichtlich der zweiten Liegenschaft iSd § 934 Satz 2 ABGB zum Ausgleich bis zum gemeinen Wert bereit erklärt und sein Klagebegehren auf diese Liegenschaft beschränkt.

Die Zulässigkeit dieser Vorgangsweise sei nach den für Wurzelmängel allgemein anwendbaren Regeln über die Teilwirksamkeit iSd § 878 Satz 2 ABGB und damit nach dem wirklichen oder hypothetischen Parteiwillen zu beurteilen. Mangels Feststellbarkeit des wirklichen Parteiwillens sei für die Teilbarkeit darauf abzustellen, ob vernünftige Parteien nach Treu und Glauben und unter Beachtung der Verkehrssitte am Restvertrag auch dann festgehalten hätten, wenn ihnen die Teilungültigkeit bekannt gewesen wäre. Im Zweifel sei von der Gültigkeit des vom Aufhebungsgrund nicht betroffenen Teils des Vertrags auszugehen.

Sofern in diesem Sinn die vereinbarte Leistung nach dem Parteiwillen teilbar sei, sei demnach bei Bestehen eines Missverhältnisses des Werts iSd § 934 ABGB nicht nur dem Verkürzten die Teilanfechtung des Vertrags zuzugestehen; ebenso sei dem Verkürzenden einzuräumen, die Ersetzungsbefugnis nur zur Rettung eines Vertragsteils auszuüben.

Die bisherigen Verfahrensergebnisse rechtfertigten die Annahme der Unteilbarkeit des ursprünglich vereinbarten Leistungsgegenstands nicht. Die Gestaltung des beabsichtigten Kaufvertrags, der für die beiden Grundstücke gesonderte Gegenleistungen vorsehe, spreche vielmehr für die Annahme, dass die Parteien auch über das noch verfahrensgegenständliche Grundstück allein einen Kaufvertrag abgeschlossen hätten. Diese Frage werde jedoch im fortzusetzenden Verfahren noch einmal mit den Parteien zu erörtern sein.

Im Übrigen habe das Erstgericht keine Feststellungen zum gemeinen Wert der zweiten Liegenschaft getroffen. Es sei daher noch offen, ob der Vertrag in Form des vorgelegten Entwurfs den gesetzlichen Anforderungen gerecht werde.

Den Rekurs gegen seinen Aufhebungsbeschluss erachtete das Berufungsgericht als zulässig, da Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage der Teilrettung eines zur Gänze wegen laesio enormis angefochtenen Vertrags durch Ausübung der Ersetzungsbefugnis nicht vorliege und auch die Frage, auf welchen Zeitpunkt bei der Beurteilung des Missverhältnisses der Werte abzustellen sei, in der neueren Rechtsprechung noch nicht abschließend geklärt sei.

Die Revision gegen den bestätigenden Teil der Entscheidung erachtete das Berufungsgericht als nicht zulässig, da keine Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO zu klären seien.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen das Urteil des Oberlandesgerichts gerichtete außerordentliche Revision des Klägers ist nicht zulässig, der Rekurs der Beklagten gegen den Aufhebungsbeschluss des Berufungsgerichts ist zulässig, aber nicht berechtigt.

I. Zur außerordentlichen Revision des Klägers:

Die Auslegung der von den Parteien getroffenen Vereinbarungen - und damit auch die Frage, ob schon aus dieser Vereinbarung ein klagbarer Anspruch auf Durchführung von Vorbereitungshandlungen zur Erfüllung des erst abzuschließenden Hauptvertrags resultiert - ist eine Frage des Einzelfalls und damit keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO (RIS-Justiz RS0042936, RS0044298). Eine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende unvertretbare Fehlbeurteilung, die dessen ungeachtet die Zulässigkeit der Revision rechtfertigen könnte, vermag der Kläger nicht darzustellen. Aus einem Vorvertrag kann im Allgemeinen nur der Abschluss des Hauptvertrags, nicht aber unmittelbare Erfüllung begehrt werden (RIS-Justiz RS0019079). Der in der Revision angesprochene Punkt IV des Vorvertrags lässt sich daher zwanglos auch dahin interpretieren, dass er nur dem Umstand Rechnung trägt, dass die Veräußererin aus dem Vorvertrag zum Abschluss des Hauptvertrags verpflichtet und daher nicht berechtigt ist, die Einverleibung ihres

Eigentumsrechts zu unterlassen oder zu hintertreiben. Es ist daher jedenfalls nicht unvertretbar, dass das Berufungsgericht dieser Klausel keine selbständige Bedeutung (im Sinne einer sofortigen selbständigen Einklagbarkeit) zugebilligt hat. Gerade die Entscheidung des Berufungsgerichts, das wegen des Verhaltens der Erblasserin deren Verpflichtung zum Abschluss des Hauptvertrags bejaht hat, zeigt, dass diese Auslegung nicht die Undurchsetzbarkeit des Vorvertrags zur Folge hat.

Warum der Kläger schon aus dem Vorvertrag unmittelbar zur Erlangung des Eigentums am von ihm angestrebten Grundstück berechtigt sein soll, wird in der Revision nicht schlüssig begründet.

Insgesamt zeigt daher der Revisionswerber in seinem Rechtsmittel keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO auf.

II. Zum Rekurs der Beklagten

Gegenstand des Vorvertrags ist die Verpflichtung zum Abschluss eines künftigen Hauptvertrags (RIS-JustizRS0019140; Reischauer in Rummel ABGB § 936 Rz 1). Dabei muss der Vorvertrag schon so bestimmt sein, dass er jederzeit als Hauptvertrag verbindlich wäre, das heißt, er muss alle wesentlichen Vertragsbestimmungen des Hauptvertrags schon enthalten (RIS-Justiz RS0018034; P. Bydlinski in KBB2 § 936 Rz 2). Von einer sogenannten „Option“ unterscheidet sich der Vorvertrag dadurch, dass der Berechtigte durch einseitige Erklärung ohne neuerlichen Vertragsabschluss das Schuldverhältnis bewirken kann (RIS-Justiz RS0019140; zuletzt 5 Ob 122/09g; RIS-Justiz RS0015633 ua).

Nach § 934 ABGB (vgl zur Anwendbarkeit im Fall einer in einer Rente bestehenden Gegenleistung RIS-JustizRS0018959; RS0018925 ua) kann ein zweiseitig verbindliches Rechtsgeschäft, bei dem ein Teil nicht einmal die Hälfte dessen, was er dem anderen gegeben hat, von diesem an gemeinen Wert erhält, vom Benachteiligten angefochten werden. Dem anderen Vertragspartner steht aber das Recht zu, das Geschäft dadurch aufrecht zu erhalten, dass er den „Abgang“ bis zum gemeinen Wert zu ersetzen bereit ist. Nach der ausdrücklichen Anordnung des letzten Satzes dieser Gesetzesbestimmung ist das Missverhältnis des Werts nach dem Zeitpunkt des geschlossenen Geschäfts zu bestimmen (RIS-Justiz RS0018871).

Zur Option wurde wiederholt die Ansicht vertreten, dass für die Beurteilung des Missverhältnisses jedoch der objektive Wert der gegenseitigen Leistungen zum Zeitpunkt der Ausübung des Optionsrechts heranzuziehen ist, weil erst dann das Rechtsgeschäft seine volle Wirksamkeit erlange und die gegenseitigen Leistungspflichten ausgelöst werden (4 Ob 159/01p; 1 Ob 67/03i). Andererseits wurde zur Option aber auch am Wortlaut des § 934 ABGB festgehalten und auch bei der Beurteilung des Optionsvertrags auf den Zeitpunkt der Einräumung der Option für die Beurteilung des Missverhältnisses abgestellt (RIS-Justiz RS0107619; insb 2 Ob 17/97g und 7 Ob 232/97m).

Der Standpunkt, die Option im dargestellten Zusammenhang anders zu behandeln, lässt sich dadurch erklären, dass ja dabei einer Partei ein einseitiges Gestaltungsrecht, möglicherweise über einen längeren Zeitraum eingeräumt wird. Diese Überlegung trifft aber auf den Vorvertrag nicht zu, bei dem beide Parteien zum Abschluss des Hauptvertrags verpflichtet sind.

Jedenfalls für den Vorvertrag hat es daher beim allgemeinen, im Gesetz festgelegten Grundsatz zu bleiben, dass für die Beurteilung des Missverhältnisses nach § 934 ABGB auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Vorvertrags, abzustellen ist (Reischauer in Rummel ABGB § 934 Rz 5). Damit hat das Berufungsgericht zutreffend auf diesen Zeitpunkt abgestellt.

Dass der Wert der Grundstücke jeweils deutlich mehr als doppelt so hoch ist, wie die vereinbarte Gegenleistung, wird vom Kläger gar nicht mehr bestritten. Vielmehr geht es nur noch um die Frage, ob es dem Kläger offen steht, dem Einwand der Verkürzung über die Hälfte auch bloß hinsichtlich eines der beiden Grundstücke durch die Bereitschaft, den „Abgang bis zum gemeinen Wert“ zu ersetzen, zu begegnen. Damit stellt sich die Frage der Teilbarkeit der vertraglichen Leistungen und die Frage, inwieweit bei der Beurteilung der Äquivalenzstörung iSd § 934 ABGB auch auf einander gegenüberstehende Teilleistungen abgestellt werden kann. Die dazu vom Berufungsgericht angestellten Überlegungen sind zutreffend (§ 510 Abs 3 ZPO). Beachtet man den Grundgedanken des § 934 ABGB, einer massiven Äquivalenzstörung entgegen zu wirken, so macht es unter diesem Aspekt keinen Unterschied, ob nun einander gegenüber stehende Teilleistungen in einem groben Missverhältnis stehen oder ob Teilleistungen etwa unmöglich sind. Es ist daher angemessen, die Grundregel des § 878 Satz 2 ABGB heranzuziehen, wonach der Vertrag bei teilweiser Unmöglichkeit gültig bleibt, so weit aus dem Parteiwillen nichts anderes hervorgeht (vgl im Übrigen zu sonstigen

Anwendungsfällen dieser Regelung über die Teilnichtigkeit auch Rummel in Rummel ABGB3 § 878 Rz 4; Apathy/Riedler in Schwimann ABGB3 § 878 Rz 8; Bollenberger in KBB § 878 Rz 5; zur Teilung beim Wandlungsrecht bei mehreren Kaufgegenständen SZ 27/11; zur Teilung von Haupt- und selbständigen Nebenleistungen SZ 60/230).

Zur Frage, was die Anwendung dieser Regelung im hier zu beurteilenden Fall bedeutet, hat das Berufungsgericht bereits eine Reihe von Überlegungen angestellt; es hat diese Frage aber letztlich offen gelassen und ihre Erörterung mit den Parteien als erforderlich erachtet. Dem ist vom Obersten Gerichtshof nicht entgegenzutreten.

Zu Recht hat das Berufungsgericht überdies darauf verwiesen, dass bislang noch keine Feststellungen über den objektiven Wert des noch klagegegenständlichen Grundstücks getroffen wurden.

Im fortgesetzten Verfahren wird überdies auch zu beachten sein, dass der von der Beklagten zuletzt vorgelegte Kaufvertrag bislang der Rechtsnachfolge auf Beklagtenseite nicht Rechnung trägt und im Übrigen auch auf der Annahme basiert, dass die Veräußererin Alleineigentümerin der in Rede stehenden Liegenschaft ist. Auch insoweit wird der Sachverhalt mit den Parteien zu erörtern und dem Kläger erforderlichenfalls Gelegenheit zur Vorlage eines geänderten Kaufvertrags zu geben sein.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO.

Textnummer

E94385

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0080OB00148.09M.0519.000

Im RIS seit

04.08.2010

Zuletzt aktualisiert am

12.12.2012

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