

# TE OGH 2009/9/3 2Ob40/09k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.09.2009

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Baumann als Vorsitzenden und durch die Hofräte Dr. Veith, Dr. E. Solé, Dr. Schwarzenbacher und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Rosa T\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Anton Keuschnigg, Rechtsanwalt in Kitzbühel, gegen die beklagte Partei Josef U\*\*\*\*\*, vertreten durch Rechtsanwälte Brüggel & Harasser OEG in Kitzbühel, wegen Einwilligung in die Einverleibung der Löschung eines Vorkaufsrechts (Streitwert: 15.000 EUR), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 29. Oktober 2008, GZ 3 R 131/08a-15, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichts Innsbruck vom 4. Juli 2008, GZ 6 Cg 17/08y-10, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass die Entscheidung zu lauten hat:

Die beklagte Partei ist schuldig, ob der Liegenschaft EZ 90027 Grundbuch \*\*\*\*\* bei gleichzeitiger Einverleibung des Eigentumsrechts für Josef B\*\*\*\*\*, aufgrund des Kaufvertrags vom 26. März 2007 in die Einverleibung der Löschung des Vorkaufsrechts C-LNr 16 für Josef U\*\*\*\*\*, einzuwilligen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 7.871,10 EUR (darin 860,35 EUR USt und 2.709 EUR Barauslagen) bestimmten Verfahrenskosten aller drei Instanzen binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist die grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaften EZ 81 und EZ 90027 je des Grundbuchs \*\*\*\*\*. Die ca 5,9 ha große Liegenschaft EZ 81 besteht aus zwei Waldparzellen und einem weiteren Grundstück (Alpe), auf dem sich drei Gebäude befinden. Die ca 7,6 ha große Liegenschaft EZ 90027 besteht aus 20 Grundstücken, darunter auch die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Nr 88/1 und 89/1 sowie das Grundstück Nr 77 mit einem darauf errichteten Bauernhaus.

Am 9. 12. 1994 verkaufte die Klägerin dem Beklagten aus dem Bestand der Liegenschaft EZ 90027 das durch Teilung der Grundstücke Nr 88/1 und 89/1 neu gebildete Grundstück Nr 88/4 (EZ 933) im Ausmaß von 3.400 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 500 S pro m<sup>2</sup>. In Punkt VIII dieses Kaufvertrags und in einer „Zusatzvereinbarung“ vom 30. 10. 1995 räumte die Klägerin dem Beklagten hinsichtlich näher bestimmter Teilflächen der Grundstücke Nr 88/1 und 89/1 im Ausmaß von 1.189 m<sup>2</sup> überdies das Vorkaufsrecht für jede Veräußerungsart ein. Es ist nicht feststellbar, dass die Streitparteile damals vereinbarten, der Beklagte könne im Falle der Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts diese Fläche

ebenfalls um 500 S pro m<sup>2</sup> erwerben bzw zum damals ortsüblichen Preis für eine Fläche im Gewerbegebiet. Das Vorkaufsrecht wurde ob der Liegenschaft EZ 90027 unter C-LNr 16 im Grundbuch einverleibt. Die vom Vorkaufsrecht betroffene Fläche ist als Freiland gewidmet.

Mit Kaufvertrag vom 26. 3. 2007 veräußerte die Klägerin die Liegenschaften EZ 81 und EZ 90027 samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör um einen Pauschalkaufpreis von 560.000 EUR an Josef B\*\*\*\*\* (in der Folge: Drittkäufer). Dieser räumte der Klägerin und deren Ehegatten als weitere Gegenleistung das unentgeltliche und grundbücherlich sicherzustellende Fruchtgenussrecht am gesamten Wohnteil des erwähnten Bauernhauses ein. Der vereinbarte Kaufpreis entsprach den offenen Darlehensverbindlichkeiten, welche die Klägerin aufgrund der Darlehensverträge vom 12. 5. 2003 und vom 24. 5. 2006 zuletzt beim Drittkäufer hatte. In Punkt IV des Kaufvertrags wurde die Tilgung der Kaufpreisforderung einerseits und der Darlehensforderungen des Käufers andererseits durch Aufrechnung vereinbart. Mit Bescheid vom 28. 6. 2007 wurde der Kaufvertrag grundverkehrsbehördlich genehmigt. Am 18. 9. 2007 wurde vom zuständigen Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilt.

Mit Schreiben vom 24. 10. 2007 richtete der Klagevertreter namens der Klägerin ein Einlösungsangebot an den Beklagten, dem eine Kopie des Kaufvertrags vom 26. 3. 2007 und eine vorformulierte Löschungserklärung für das Vorkaufsrecht angeschlossen waren. Das Angebot lautete wie folgt:

„Frau Rosa T\*\*\*\*\* hat mit dem in Kopie beiliegenden Kaufvertrag vom 26. 3. 2007 die in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften EZ 81 und EZ 90027 je Grundbuch \*\*\*\*\* an Herrn Josef B\*\*\*\*\* verkauft. Der Kaufpreis beträgt 560.000 EUR. Als weitere Gegenleistung wurde Frau Rosa T\*\*\*\*\* und Herrn Sebastian T\*\*\*\*\* laut Punkt VII. des Kaufvertrags auf Lebenszeit das Fruchtgenussrecht am gesamten Wohnteil des Bauernhauses \*\*\*\*\* , eingeräumt.

Ihnen steht gemäß Punkt VIII. des Kaufvertrags vom 9. 12. 1994 in Verbindung mit der Zusatzvereinbarung vom 30. 10. 1995 das ob der Liegenschaft EZ 90027 Grundbuch \*\*\*\*\* unter C-LNr 16 eingetragene Vorkaufsrecht hinsichtlich von Teilflächen der Gst 88/1 und 89/1 in einem Gesamtausmaß von 1.189 m<sup>2</sup> zu. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung, dass der Vorkaufsberechtigte, dem das Vorkaufsrecht nur hinsichtlich eines einzelnen Grundstücks zusteht, bei Verkauf der Gesamtliegenschaft nicht die Ausdehnung der Einlösung des Vorkaufsrechts auf die ganze Liegenschaft verlangen kann. Konkret bedeutet dies für Sie, dass das Vorkaufsrecht eben nur hinsichtlich der Fläche von 1.189 m<sup>2</sup> besteht und Sie, sofern Sie das Vorkaufsrecht ausüben wollen, hierfür einen verhältnismäßigen Anteil des Gesamtpreises zu entrichten haben.

Namens von Frau Rosa T\*\*\*\*\* wird Ihnen hiemit die vom Vorkaufsrecht betroffene Teilfläche aus den Gst 88/1 und 89/1 im Ausmaß von 1.189 m<sup>2</sup> zur Einlösung zu einem verhältnismäßigen Kaufpreis angeboten. Sollten Sie das Vorkaufsrecht ausüben wollen, wollen Sie innerhalb der gesetzlichen Frist von 30 Tagen einen verbücherungsfähigen Kaufvertrag, welcher von Ihnen bereits beglaubigt unterfertigt ist, vorlegen. Ich werde sodann die beglaubigte Unterschrift von Frau T\*\*\*\*\* einholen und Ihnen den Vertrag wieder im Original zurückstellen, damit Sie die grundbücherliche Durchführung betreiben können.

Für den Fall, dass Sie das Vorkaufsrecht nicht ausüben wollen, ersuche ich Sie, die beiliegende Löschungserklärung ebenfalls beglaubigt zu unterfertigen und wieder an mich zurückzustellen. Dies ebenfalls innerhalb obiger Frist."

In Beantwortung dieses Schreibens erklärte der Beklagtenvertreter mit Schreiben vom 22. 11. 2007, dass ein gehöriges Einlösungsangebot nicht vorliege und die Frist des § 1075 ABGB daher nicht in Gang gesetzt worden sei. Dieser Ansicht widersprach der Klagevertreter mit weiterem Schreiben vom 23. 11. 2007. Er verwies darin insbesondere auf die bereits übersandte Kopie des Kaufvertrags, aus der alle Vertragsbestimmungen ersichtlich seien. Sonstige Nebenabreden seien nicht getroffen worden. Um eine für alle Teile zufriedenstellende Regelung herbeizuführen, könne noch angeboten werden, dass der Drittkäufer das Vorkaufsrecht übernehme, dieses also weiterhin aufrecht bleibe. Diesen Vorschlag lehnte der Beklagtenvertreter mit Telefax vom 4. 12. 2007 ab. Gleichzeitig ersuchte er um die Überlassung detaillierter (jedoch nicht näher bezeichneter) Informationen, die eine Prüfung zulassen würden, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden könne. In seinem (die außergerichtliche Korrespondenz abschließenden) Antwortschreiben vom 7. 12. 2007 bemängelte der Klagevertreter, dass der Beklagte offen lasse, welche Informationen er begehre. Erneut betonte er, dass der Beklagte bereits über die Kenntnis aller Vertragsdetails verfüge. Mangels wirklicher Einlösung sei das Vorkaufsrecht bereits erloschen. Dabei bleibe es jedenfalls endgültig, wenn binnen einer neuerlichen Frist von 30 Tagen keine wirkliche Einlösung erfolge.

Die Klägerin begehrte mit ihrer am 28. 1. 2008 beim Erstgericht eingebrachten Klage zuletzt, den Beklagten schuldig zu

erkennen, ob der Liegenschaft EZ 90027 des Grundbuchs \*\*\*\*\* bei gleichzeitiger Einverleibung des Eigentumsrechts für den (näher bezeichneten) Drittkäufer aufgrund des Kaufvertrags vom 26. 3. 2007 in die Einverleibung der Löschung des unter C-LNr 16 zu seinen Gunsten einverleibten Vorkaufsrechts, hilfsweise in die Einverleibung des Eigentumsrechts des Drittkäufers bei Aufrechterhaltung des unter C-LNr 16 zu seinen Gunsten einverleibten Vorkaufsrechts, einzuwilligen.

Die Klägerin brachte vor, sie habe dem Beklagten sämtliche zur Ausübung seines Vorkaufsrechts erforderlichen Informationen zur Verfügung gestellt. Sie sei nicht verpflichtet gewesen, für die vom Vorkaufsrecht betroffene Teilfläche einen bestimmten Preis zu nennen, weil für diese Fläche auch mit dem Drittkäufer kein gesonderter Preis vereinbart worden sei. Es wäre Sache des Beklagten gewesen, innerhalb der Einlösungsfrist zumindest die Einlösungserklärung abzugeben und den Einlösungspreis zu bezahlen, allenfalls Schritte einzuleiten, um den verhältnismäßigen Wert der strittigen Flächen zu ermitteln. Der Beklagte habe aber nicht das Geringste unternommen und die Klägerin darüber im Unklaren gelassen, welche Informationen er noch haben wolle. Infolge der Untätigkeit des Beklagten sei das Vorkaufsrecht erloschen. Davon abgesehen liege in der Veräußerung der beiden Liegenschaften als Ganzes für die Klägerin ein Nebenvorteil (nämlich das Erlöschen ihrer Verbindlichkeiten gegenüber dem Drittkäufer durch Aufrechnung), den der Beklagte nicht zu erbringen imstande sei. Könne der Vorkaufsberechtigte aber nicht alle Nebenbedingungen erfüllen, so könne er das Vorkaufsrecht nicht ausüben.

Der Beklagte wandte ein, die Klägerin habe kein gehöriges Einlösungsangebot an ihn gerichtet, weshalb die Einlösungsfrist nicht in Gang gesetzt worden sei. Er habe Anspruch darauf, dass ihm nur die Vorkaufsfläche zu einem bestimmten Preis angeboten werde. Aufgrund der im Kaufvertrag vom 26. 3. 2007 festgelegten Umstände (Veräußerung von zwei Liegenschaften mit einem Gutsbestand von 3 bzw 20 Grundstücken zu einem Pauschalkaufpreis „samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör“; Mitveräußerung eines Bauernhauses samt - nicht näher konkretisierten - Inventars; Einräumung eines Fruchtgenussrechts als zusätzliche Gegenleistung) lasse sich für den Beklagten unmöglich ermitteln, welcher anteilige Kaufpreis auf die „Vorkaufsfläche“ entfalle. Die zwischen der Klägerin und dem Drittkäufer getroffene Aufrechnungsvereinbarung mindere die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es ging im Wesentlichen vom eingangs wiedergegebenen Sachverhalt aus und vertrat die Rechtsansicht, dass die Klägerin mit dem Schreiben vom 24. 10. 2007 ein den gesetzlichen Bestimmungen entsprechendes Einlösungsangebot nicht erstattet habe. Es fehle an der maßgeblichen Information über den zur Ausübung des Vorkaufsrechts zu entrichtenden Preis. Die Einlösungsfrist habe daher nicht zu laufen begonnen, das Vorkaufsrecht sei nicht erloschen.

Das von der Klägerin angerufene Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands zwar 4.000 EUR, nicht aber 20.000 EUR übersteige und die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

Das Berufungsgericht erörterte rechtlich, die 30-tägige Einlösungsfrist des § 1075 ABGB beginne erst in jenem Zeitpunkt zu laufen, in welchem der Vorkaufsverpflichtete dem Vorkaufsberechtigten die Kenntnis aller Tatsachen verschafft habe, die dieser kennen müsse, wenn er sich über die Ausübung des Vorkaufsrechts schlüssig werden soll. Dazu gehöre die Kenntnis des Kaufpreises, hinsichtlich dessen das Einlösungsangebot die genannten Voraussetzungen nicht erfülle. Allein der Begriff „verhältnismäßig“ sei unbestimmt, könnte darunter doch ein Kaufpreis zu verstehen sein, der dem Verhältnis der vom Vorkaufsrecht umfassten Teilflächen zur Gesamtläche der mit dem Drittkaufvertrag veräußerten Liegenschaften entspreche. Dabei blieben jedoch die unterschiedlichen Berechtigungen und Lasten auf den einzelnen Grundbuchskörpern, die darauf befindlichen Gebäude, das übergebene Inventar sowie das unentgeltliche Fruchtgenussrecht der Klägerin und ihres Ehemanns am gesamten Wohnteil des Bauernhauses außer Betracht. Andererseits könnte unter „verhältnismäßig“ auch der angemessene, ortsübliche Kaufpreis für Freilandflächen im Gemeindegebiet \*\*\*\*\* verstanden werden. Allein durch die Übermittlung des Kaufvertrags vom 26. 3. 2007 und die Zusicherung, dass zwischen den Kaufvertragsparteien keine weiteren Nebenabreden getroffen worden seien, könne der Beklagte keine näheren Aufschlüsse über den Kaufpreis und die Zahlungsmodalitäten bei Ausübung des Vorkaufsrechts an den betreffenden Teilflächen gewinnen. Das unvollständige und nicht den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Angebot habe daher die Frist des § 1075 ABGB nicht ausgelöst.

Über Antrag der Klägerin änderte das Berufungsgericht seinen Ausspruch über die Unzulässigkeit der ordentlichen

Revision gemäß § 508 Abs 3 ZPO dahin ab, dass die ordentliche Revision doch zulässig sei. Zur Frage, ob im Falle des Verkaufs einer aus mehreren teils bebauten Grundstücken unterschiedlicher Art und Bewirtschaftung bestehenden, hinsichtlich von Teilflächen einzelner Grundstücke mit einem Vorkaufsrecht belasteten Liegenschaft zu einem Pauschalpreis die Ermittlung eines angemessenen Preises der mit dem Vorkaufsrecht belasteten Teilflächen zur Ausübung des Vorkaufsrechts dem Vorkaufsverpflichteten oder dem Vorkaufsberechtigten obliege, bestehe noch keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs.

Gegen die zweitinstanzliche Entscheidung richtet sich die Revision der Klägerin mit dem Antrag, die Urteile der Vorinstanzen im Sinne der Stattgebung des Klagebegehrens abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Beklagte beantragt in seiner Revisionsbeantwortung, das Rechtsmittel der Klägerin zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist zulässig, weil es einer Klarstellung der Rechtslage durch den Obersten Gerichtshof bedarf. Sie ist auch berechtigt.

Die Klägerin macht weiterhin geltend, sie habe dem Beklagten durch Übersendung des Drittkaufvertrags volle Kenntnis von dessen Inhalt verschafft. Dies reiche, um die Einlösungsfrist auszulösen. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs habe der Vorkaufsberechtigte die vom Drittkäufer angebotenen Nebenleistungen selbst zu bewerten. Dies müsse auch dann gelten, wenn es um die Bewertung der Hauptleistung, nämlich die Ermittlung des verhältnismäßigen Kaufpreises gehe. Selbst wenn diese Bewertung innerhalb der Einlösungsfrist nicht möglich sein sollte, sei der Vorkaufsberechtigte dennoch gehalten, innerhalb dieser Frist die Einlösungserklärung abzugeben und Schritte zur Feststellung des Werts einzuleiten. Aus der mit dem Drittkäufer getroffenen Aufrechnungsvereinbarung sei klar erkennbar, dass der vom Vorkaufsberechtigten zu entrichtende Kaufpreis sofort nach dessen Ermittlung fällig sei.

Hiezu wurde erwogen:

1. Die Streitparteien stellen in dritter Instanz zu Recht nicht in Frage, dass mit der Rechtskraft der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des von der Klägerin mit dem Drittkäufer abgeschlossenen Kaufvertrags der Vorkaufsfall eingetreten ist (RIS-Justiz RS0017494, RS0020327). Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs beginnt die - hier 30-tägige - Einlösungsfrist des § 1075 ABGB in jenem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Vorkaufsverpflichtete dem Vorkaufsberechtigten die Kenntnis aller Tatsachen verschafft hat, welche dieser kennen muss, wenn er sich über die Ausübung des Vorkaufsrechts schlüssig werden soll, wie Gegenstand, Preis, Zahlungsmodalitäten, Bedingungen, Nebenrechte und Nebenpflichten (2 Ob 201/99v; 2 Ob 200/07m; RIS-Justiz RS0020180). Das Einlösungsangebot muss dem Berechtigten somit alle Informationen bieten, die er benötigt, um von seinem Einlösungsrecht Gebrauch machen zu können. Eine unzureichende Anbietung löst die Einlösungspflicht nicht aus (5 Ob 39/95; RIS-Justiz RS0020353, RS0024918). Die Kenntnis vom vollen Inhalt des Vorkaufsfalls ist für die Entscheidung des Vorkaufsberechtigten deshalb unumgänglich, weil er seine Leistungen zu denselben Konditionen wie der Drittkäufer zu erbringen hat. „Wirkliche Einlösung“ im Sinne des § 1075 ABGB bedeutet nicht nur, dass der Vorkaufsberechtigte eine fristgerechte Erklärung, sein Vorkaufsrecht auszuüben, abgeben muss. Es bedarf vielmehr innerhalb der Einlösungsfrist auch der Leistung des Kaufpreises, wie ihn der Drittkäufer zu leisten hätte, oder zumindest eines möglichst realen Zahlungsangebots (2 Ob 200/07m; 4 Ob 14/08z = EvBl 2008/126 je mwN; vgl RIS-Justiz RS0021984; Apathy in KBB<sup>2</sup> § 1075 Rz 1). Durch die wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts entsteht zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Vorkaufsberechtigten ein Kaufverhältnis, das inhaltlich jenem entspricht, das zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Drittkäufer vereinbart wurde (4 Ob 14/08z mwN; 8 Ob 161/08x; RIS-Justiz RS0020174). Es tritt aber weder der Vorkaufsberechtigte in den Drittkaufvertrag ein, noch ist der Eigentümer des mit dem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks gehalten, mit dem Vorkaufsberechtigten einen Kaufvertrag in jener Form abzuschließen, in welcher er mit dem Dritten kontrahiert (1 Ob 49/00p = SZ 73/120; 2 Ob 200/07m; Aicher in Rummel, ABGB<sup>3</sup> § 1077 Rz 1).

2. Ist nur ein Teil einer Liegenschaft mit einem Vorkaufsrecht belastet, wird aber die gesamte Liegenschaft veräußert oder wird die mit dem Vorkaufsrecht belastete Sache mit anderen - unbelasteten - Sachen zu einem Gesamtkaufpreis veräußert, bleibt der Vorkaufsfall grundsätzlich auf den belasteten Liegenschaftsanteil beschränkt (vgl 5 Ob 274/07s = EvBl 2008/171). Der Erwägung, dass bei einer solchen Sachlage der Vorkaufsfall überhaupt nicht ausgelöst werde, ist

der Oberste Gerichtshof mit der Begründung entgegengetreten, dass es dem Vorkaufsverpflichteten nicht ermöglicht werden dürfe, das Vorkaufsrecht durch eine bestimmte (derartige) Vertragsgestaltung mit dem Drittkäufer zu umgehen (SZ 42/158; 2 Ob 201/99v; F. Bydlinski in Klang<sup>2</sup> IV/2 781 f). Der Vorkaufsberechtigte hat nur Anspruch auf Anbietetung des mit dem Vorkaufsrecht belasteten Liegenschaftsteils (5 Ob 87/06i mwN). Lediglich dem Verpflichteten kommt nach hA - jedenfalls wenn anzunehmen ist, dass der mit dem Vorkaufsrecht belastete Teil in untrennbarem Zusammenhang mit dem Verkauf der unbelasteten Restliegenschaft steht - das Gestaltungsrecht zu, das Vorkaufsrecht auf die gesamte Liegenschaft zu erweitern und diese dem Vorkaufsberechtigten mit der Rechtsfolge anzubieten, dass er sie bei sonstigem Verlust des Vorkaufsrechts einlösen muss (SZ 42/158; 2 Ob 201/99v; 5 Ob 274/07s; RIS-Justiz RS0020347; Apathy aaO § 1077 Rz 2). Von diesem Gestaltungsrecht hat die Klägerin hier aber keinen Gebrauch gemacht.

3. Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt ausgesprochen, dass der Vorkaufsberechtigte, wenn ihm nach Veräußerung der Gesamtliegenschaft oder mehrerer Liegenschaften um einen Gesamtkaufpreis - wie im vorliegenden Fall - nur der mit dem Vorkaufsrecht belastete Liegenschaftsteil zur Einlösung angeboten wird, einen „verhältnismäßigen Teil des Gesamtpreises“ zu entrichten hat (SZ 42/158; 5 Ob 39/95; vgl auch Apathy aaO § 1077 Rz 2; F. Bydlinski aaO 781 f). Dies soll laut F. Bydlinski (aaO mwN) dadurch geschehen, dass die Summe der gemeinen Werte der vom „Mengenkauf“ erfassten Sachen zum vereinbarten Gesamtpreis ins Verhältnis gesetzt und daraus der für die einzelnen Sachen entfallende Kaufpreisteil errechnet wird. Wer allerdings im Streitfall die „gemeinen Werte“ zu ermitteln und die sich daran anknüpfende Berechnung des „verhältnismäßigen Teils“ vorzunehmen hat, geht auch aus der Kommentierung dieses Autors nicht hervor.

4. Wie unter Punkt 1. bereits dargelegt wurde, hat der Vorkaufsverpflichtete dem Vorkaufsberechtigten jene Informationen zu erteilen, die dieser benötigt, um von seinem Einlösungsrecht Gebrauch machen zu können. Dazu gehört insbesondere die Information über den vom Vorkaufsberechtigten zu entrichtenden Preis. Besteht dieser in einem „verhältnismäßigen Teil“ eines Gesamtkaufpreises, bedeutet dies, dass dem Vorkaufsberechtigten zumindest die Kenntnis jener Umstände verschafft werden muss, die es ihm ermöglicht, „seinen“ Anteil am Gesamtkaufpreis rechnerisch zu ermitteln. Dabei sind ihm einfache Rechenoperationen zumutbar.

Ist dem Vorkaufsberechtigten daher etwa der Gesamtkaufpreis, das Gesamtausmaß der veräußerten Flächen und das Ausmaß der von seinem Vorkaufsrecht umfassten Fläche bekannt, wäre ihm die Berechnung des „verhältnismäßigen Teils“ des Gesamtkaufpreises ohne weiteres zuzumuten, wenn hierfür bloß das Verhältnis zwischen der Einzel- und der Gesamtfläche maßgeblich sein soll. Sollten aber nach der Vorstellung des Vorkaufsverpflichteten für die Berechnung nicht nur die Flächenverhältnisse sondern davon (etwa wegen unterschiedlicher Widmung oder Bebauung einzelner Grundstücke) abweichende Wertverhältnisse und/oder nicht nur der Gesamtpreis sondern zusätzliche, nicht in Geld bestehende und vom Vorkaufsverpflichteten nicht nach § 1077 ABGB zu übernehmende Gegenleistungen von Bedeutung sein, läge es nach den erörterten Grundsätzen auch nur am Vorkaufsverpflichteten, dem Vorkaufsberechtigten die relevanten Umstände mitzuteilen.

5. Entscheidend für die zu entrichtende Leistung des Vorkaufsberechtigten ist somit das konkrete Einlösungsangebot. Im vorliegenden Fall hat die Klägerin dem Beklagten den mit dem Vorkaufsrecht belasteten Liegenschaftsteil um einen „verhältnismäßigen Anteil des Gesamtpreises“ offeriert. Bei der Auslegung dieser Erklärung kommt es darauf an, wie sie bei objektiver Beurteilung der Sachlage von einem redlichen und verständigen Menschen zu verstehen war (RIS-Justiz RS0113932).

Aus dem mitübersandten Drittkaufvertrag war für den Beklagten ersichtlich, dass der Gesamtkaufpreis 560.000 EUR betrug. Eine Bewertung des als zusätzliche Gegenleistung eingeräumten Fruchtgenussrechts am Wohnteil des Bauernhauses wurde hingegen weder im Vertrag noch im Einlösungsangebot der Klägerin vorgenommen. Ebenso wenig gingen aus dem Drittkaufvertrag oder dem Einlösungsangebot die „gemeinen Werte“ der einzelnen Grundstücke hervor. Das Einlösungsangebot der Klägerin enthielt zwar auch keinen Hinweis auf die Gesamtfläche der veräußerten Liegenschaften. Immerhin gab aber der im Drittkaufvertrag festgehaltene Grundbuchstand, der den Vertragsparteien zur Umschreibung des Kaufgegenstands diente, Aufschluss über die im Gutsbestandsblatt ausgewiesenen Gesamt- und Teilflächenausmaße. Der Beklagte hat nun gar nicht bestritten, dass diese Flächenangaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmten. In seiner Klagebeantwortung ging er vielmehr selbst von einer entsprechenden „Flächenausstattung“ der veräußerten Liegenschaften aus. Dementsprechend hat das Erstgericht die dem Drittkaufvertrag zu entnehmenden Gesamtflächenausmaße der

veräußerten Liegenschaften zu Recht als unstrittig angesehen.

Im Hinblick auf die ihm zur Verfügung gestellten Informationen und die ihm bekannte Interessenlage der Klägerin konnte ein redlicher Erklärungsempfänger deren auf einen „verhältnismäßigen Anteil des Gesamtpreises“ abstellendes Einlösungsangebot daher nur dahin verstehen, dass der Einlösungspreis von dem mit 560.000 EUR bezifferten Gesamtkaufpreis nach dem Verhältnis der Fläche des vom Vorkaufsrecht betroffenen Liegenschaftsteils zur Gesamtfläche der veräußerten Liegenschaften ermittelt werden soll. Diese Berechnung wäre dem Beklagten ohne weiteres möglich gewesen; es hätte sich ein Einlösungspreis von 4.937,16 EUR ( $560.000 \text{ EUR} : 134.863 \text{ m}^2 = 4.937,16 \text{ EUR} : 1.189 \text{ m}^2$ ) ergeben.

6. War dem Beklagten die Ermittlung des von ihm laut Einlösungsangebot zu entrichtenden Preises durch einfache Berechnung möglich, so hatte er die Wahl, innerhalb der Einlösungsfrist die Leistung zu erbringen („wirkliche Einlösung“) oder die Tauglichkeit des Einlösungsangebots mit der Behauptung in Abrede zu stellen, der nach den vorgegebenen Berechnungskriterien ermittelbare Einlösungspreis sei aus besonderen Gründen nicht heranzuziehen. Die dafür als maßgeblich erachteten Umstände hätte sodann der Beklagte unter Beweis zu stellen gehabt. Diesen Beweis hat er in erster Instanz aber nicht einmal angetreten.

7. Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen ist daher davon auszugehen, dass das Einlösungsangebot der Klägerin den gesetzlichen Anforderungen entsprach. Die im Drittkaufvertrag vereinbarte Aufrechnung betrifft bloß eine der Barzahlung gleichwertige Zahlungsmodalität und hätte - wie dies ohnehin dem Rechtsstandpunkt des Beklagten entsprach - die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht gehindert (vgl. SZ 28/54 [Leistung an Zahlungs Statt]; SZ 55/121 [Aufrechnung als Zahlungssurrogat für die „wirkliche Einlösung“]). Da die durch die Zustellung des Einlösungsangebots an den Beklagten ausgelöste Frist des § 1075 ABGB ungenützt verstrich, ist das Vorkaufsrecht erloschen.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen sind demnach im Sinne der Stattgebung des Klage-(haupt-)begehrens abzuändern.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO. Der Zustellantrag ON 3 war nicht zu honorieren, weil der Klägerin die richtige Adresse des Beklagten - wie sich aus der aktenkundigen Korrespondenz ergibt - schon vor der Klageeinbringung bekannt gewesen ist.

**Textnummer**

E92198

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2009:0020OB00040.09K.0903.000

**Im RIS seit**

03.10.2009

**Zuletzt aktualisiert am**

10.12.2013

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