

# TE OGH 2017/11/22 3Ob193/17d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.11.2017

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr.

Hoch als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Jensik, die Hofrätinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek und den Hofrat MMag. Matzka als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. C\*\*\*\*\*, 2. K\*\*\*\*\*, 3. mj N\*\*\*\*\*, geboren am \*\*\*\*\* 2012, \*\*\*\*\*, vertreten durch seine Mutter J\*\*\*\*\*, 4. M\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr. Erwin Widmer, Rechtsanwalt in Matrei in Osttirol, wider die beklagte Partei A\*\*\*\*\* Privatstiftung, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Stefan Brandacher, Rechtsanwalt in Schwaz, wegen Einwilligung in die Löschung eines Vorkaufsrechts (Streitwert: 100.000 EUR), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 10. August 2017, GZ 2 R 68/17t-29, womit das Urteil des Landesgerichts Innsbruck vom 31. März 2017, GZ 69 Cg 35/16w-25, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

## Spruch

I. Die Bezeichnung der drittklagenden Partei wird wie aus dem Kopf der Entscheidung ersichtlich berichtigt.

II. Der Revision wird Folge gegeben. Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie unter Einbeziehung der in Rechtskraft erwachsenen Abweisung des Hauptbegehrens insgesamt wie folgt zu lauten haben:

Das Klagebegehren, die beklagte Partei sei schuldig,

den klagenden Parteien die Liegenschaft EZ 90012 Grundbuch \*\*\*\*\* in natura zu restituieren und die diesbezüglich grundbücherlich erforderlichen Urkunden in der gesetzlich vorgesehenen Weise zu unterfertigen,

in eventu: in die Löschung ihres grundbücherlich intabulierten Vorkaufsrechts auf der Liegenschaft EZ 90012 Grundbuch \*\*\*\*\* in grundbuchsfähiger Form durch ihre satzungsmäßigen Vertreter einzuwilligen,

wird abgewiesen.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei die mit 14.551,34 EUR (hierin enthalten 2.425,22 EUR USt) bestimmten Kosten des Verfahrens erster Instanz und die mit 18.562,36 EUR (hierin enthalten 1.131,13 EUR USt und 11.775,60 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

zu I.:

Die Verlassenschaft nach dem früheren Drittkläger wurde mit rechtskräftigem Einantwortungsbeschluss des Bezirksgerichts Lienz vom 2. Februar 2017 zur Gänze dem Sohn des Erblassers eingewantwortet. Die

Bezeichnung der drittklagenden Partei ist daher gemäß § 235 Abs 5 ZPO von Amts wegen zu berichtigen.

zu II.:

Die Beklagte ist eine im Jahr 2000 gegründete Privatstiftung. Stiftungszweck ist die Versorgung des Stifters und seiner Angehörigen. Die vom Stifter eingesetzten Mitglieder des Stiftungsvorstands stammen aus seinem persönlichen bzw unternehmerischen Umfeld.

Der Stifter erwarb mit Kaufvertrag vom 8./14. Oktober 2009 vom Masseverwalter im Konkurs über die Verlassenschaft nach J\*\*\*\*\* (im Folgenden: Erblasser) einen geschlossenen Hof (EZ 90012) sowie diverse weitere landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften. Nach Erwirkung der erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Kaufvertrags übernahm der Stifter die Kaufobjekte mit 1. März 2010 in seinen physischen Besitz.

Der Erstkläger, der Zweitkläger, der Viertkläger und der vormalige Drittkläger (im Folgenden kurz: die Kläger) sind die Söhne des Erblassers. Es war ihnen nach dem Tod ihres Vaters aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich, den Hof zu halten und selbst weiterzuführen. Sie hatten aber ein großes Interesse daran, den Hof in der Zukunft zurückzukaufen, weil sie ihn als ihr Zuhause ansahen. Im Hinblick darauf schlossen sie am 14./29. Oktober 2009 mit dem Stifter eine Vereinbarung, in der dieser sich verpflichtete, mit dem Zweitkläger einen auf fünf Jahre befristeten Pachtvertrag über den geschlossenen Hof zu im Einzelnen definierten Bedingungen abzuschließen, und den Klägern außerdem das Recht zum Kauf (Kaufoption) des gesamten geschlossenen Hofes zu nachstehenden Bedingungen einräumte:

„2.1. Das Optionsrecht ist von allen Vertragsnehmern gemeinsam und schriftlich auszuüben. [...]

2.2. Die Option wird auf die Dauer von fünf Jahren ab Übergabe und Übernahme der Liegenschaft an [...] (den Stifter) eingeräumt. Sie ist innerhalb dieser fünf Jahre rechtzeitig auszuüben. Die Rechtzeitigkeit ist gewahrt, wenn die Ausübungserklärung dem Optionsgeber [...] bis zu diesem Tag nachweislich schriftlich zugegangen ist.

2.3. Das Optionsrecht [...] bindet auch allfällige Rechtsnachfolger des [...] (Stifters).

[...] 2.6. Der Kaufpreis ist nach Abgabe der Erklärung der Ausübung der Option durch die Optionsnehmer wie folgt zu ermitteln:

Sowohl seitens des Optionsgebers [...] als auch der Optionsnehmer [...] wird je ein Sachverständiger mit der Schätzung der zum Zeitpunkt der Ausübung der Option Gegenstand dieser bildenden Liegenschaften und Rechte beauftragt. Beide Gutachter müssen in der Sachverständigenliste des Oberlandesgerichts Innsbruck als für die konkrete Aufgabe befugte und eingetragene Sachverständige sein. [...]

Aus den von den Sachverständigen jeweils ermittelten Schätzwerten für die Liegenschaft wird das arithmetische Mittel gebildet. Dieses bildet den Kaufpreis, zu dem die Optionsnehmer berechtigt sind, die Liegenschaft zu kaufen und [...] (der Stifter) verpflichtet ist zu verkaufen. [...]

2.7. Die Einräumung der Option selbst erfolgt unentgeltlich. [...]"

In dieser Vereinbarung wurde weiters festgelegt, dass Stichtag für alle Zusagen der Tag der Übergabe und Übernahme all jener Liegenschaften ist, die den Gegenstand des Kaufvertrags zwischen dem Stifter und dem Masseverwalter bilden.

Am 14. September 2010 räumte der Stifter der durch zwei gesamtvertretungsbefugte Stiftungsvorstandsmitglieder vertretenen Beklagten unentgeltlich ein auf alle Veräußerungsarten iSd § 1078 ABGB ausgedehntes Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB an zahlreichen in seinem Eigentum stehenden landwirtschaftlichen Liegenschaften, darunter auch der EZ 90012, ein. Da in der Aufsandungsurkunde hinsichtlich einiger Liegenschaften (einschließlich der EZ 90012) irrtümlich eine unrichtige Katastralgemeinde angeführt war, scheiterte die Verbücherung des Vorkaufsrechts insoweit vorerst. Im Hinblick darauf errichteten der Stifter und die Beklagte am 2. August 2011 eine berichtigte, ansonsten gleichlautende Aufsandungsurkunde, die in der Folge verbüchert wurde.

Die Initiative zur Einräumung des Vorkaufsrechts ging vom Stifter aus. Er wollte damit sicherstellen, dass diese Grundstücke in einer Hand bleiben, die Beklagte also die Möglichkeit hat, alle diese landwirtschaftlichen Grundstücke zu kaufen. Nicht feststellbar ist, dass irgendein Mitglied des damaligen Stiftungsvorstands zum Zeitpunkt der Unterfertigung der Aufsandungsurkunde oder der bücherlichen Einverleibung des Vorkaufsrechts von der Optionsvereinbarung zwischen dem Stifter und den Klägern Kenntnis hatte.

Mit Schreiben vom 30. Jänner 2015 erklärten die Kläger gegenüber dem Stifter, die Kaufoption für den geschlossenen

Hof einzulösen. Sie teilten dem Stifter mit, dass sie unverzüglich ein Schätzgutachten über die Liegenschaft von einem in die Liste des Oberlandesgerichts Innsbruck eingetragenen und für die konkrete Aufgabe befugten Gutachter einholen würden und ersuchten ihn, ebenfalls unverzüglich einen solchen Sachverständigen zu beauftragen, damit der Kaufpreis ermittelt werden könne. Dieses Schreiben wurde dem Stifter am 3. Februar 2015 zugestellt.

Ein in der Folge vom Stifter beauftragter Sachverständiger ermittelte den Verkehrswert der Liegenschaft zum Stichtag 1. Juni 2015 mit 5.200.000 EUR. Der von den Klägern beauftragte Sachverständige schätzte den Verkehrswert zu diesem Stichtag mit 1.870.000 EUR; das arithmetische Mittel beträgt also 3.535.000 EUR.

Der Klagevertreter verfasste daraufhin im Auftrag der Kläger zwei Kaufvertragsentwürfe; eine Variante sah die Löschung des Vorkaufsrechts der Beklagten vor, und die zweite die Zustimmung der Beklagten zum Rückkauf der Liegenschaft durch die Kläger unter Übernahme des Vorkaufsrechts der Beklagten. Mit Schreiben vom 20. und 24. November 2015 forderte der Klagevertreter den Stifter und die Beklagte auf, einen der beiden Vertragsentwürfe beglaubigt zu unterfertigen.

Die Beklagte lehnte dies ab und lud den Klagevertreter für den Fall, dass der in Aussicht genommene Kaufvertrag ohne ihre Beteiligung rechtswirksam abgeschlossen werden sollte, ein, sie darüber zu informieren, damit sie über die Einlösung des Vorkaufsrechts intern Beschluss fassen könne.

Auch der Stifter weigerte sich, eine der beiden Varianten des Kaufvertrags zu unterfertigen; diesbezüglich ist zwischen den Klägern und dem Stifter ein Verfahren beim Bezirksgericht Lienz anhängig.

Bisher wurde der Beklagten die Einlösung des Vorkaufsrechts nicht angeboten und die Beklagte hat bisher auch nicht erklärt, die Liegenschaft kaufen zu wollen.

Die Kläger begehren nach Klageänderung und rechtskräftiger Abweisung ihres auf Naturalrestitution des geschlossenen Hofes gerichteten Hauptbegehrens nur noch die Einwilligung der Beklagten in die Löschung ihres Vorkaufsrechts ob der Liegenschaft EZ 90012 in grundbuchsfähiger Form. Der Stifter habe, um den Optionsvertrag seiner Wirkung zu berauben und einen Kauf des Hofes durch die Kläger zu verhindern, der Beklagten ohne Wissen und Zustimmung der Kläger das Vorkaufsrecht eingeräumt. Diese Vorgangsweise verstoße gegen Treu und Glauben und sei sittenwidrig bzw. stelle ein unzulässiges Umgehungsgeschäft dar, weil die Kläger dadurch keine Möglichkeit mehr hätten, den Hof gemäß Optionsvereinbarung zu kaufen. Zwischen der Beklagten und dem Stifter bestehe eine faktische wirtschaftliche Personenidentität. Am Umgehungsgeschäft sei die Beklagte federführend beteiligt gewesen, weil ihre satzungsmäßigen Vertreter zweifelsfrei von der Option zugunsten der Kläger gewusst hätten. Sie hätten im bewussten und gewollten Zusammenwirken mit dem Stifter gehandelt und die Konstruktion des Vorkaufsrechts gemeinsam mit diesem ersonnen. Die Kläger hätten aus dem Optionsvertrag einen Rechtsanspruch auf Übereignung des Hofes. In dieses Forderungsrecht habe die Beklagte wissentlich eingegriffen. Der stellvertretende Vorsitzende des Stiftungsvorstands habe vom Optionsvertrag gewusst. Darüber hinaus sei der Beklagten wegen der wirtschaftlichen Personenidentität auch das Wissen des Stifters zuzurechnen; die Beklagte sei verlängerter Arm des Stifters, der auf die Beklagte maßgeblichen Einfluss ausübe.

Die Beklagte wendet insbesondere ein, die Mitglieder ihres Stiftungsvorstands hätten erst im Jahr 2015 von der Optionsvereinbarung erfahren. Der Stifter habe sich außerdem im Optionsvertrag jedwede Disposition über die Liegenschaft vorbehalten. Außerdem könnten die Kläger erst dann einen Anspruch auf Erwerb des Eigentumsrechts am Hof erlangen, wenn sie mit dem Stifter einen verbindlichen Kaufvertrag abgeschlossen hätten und dieser grundverkehrsbehördlich genehmigt worden sei. Bis dahin seien sie nicht legitimiert, der Beklagten das einverleibte Vorkaufsrecht streitig zu machen. Der von den Klägern geltend gemachte Lösungsanspruch komme nur dem bürgerlichen Eigentümer der Liegenschaft zu und nicht einem Dritten, der nur einen obligatorischen Anspruch auf Übereignung der mit dem Vorkaufsrecht belasteten Liegenschaft behaupte.

Das Erstgericht gab dem Eventualbegehren statt. Es sei jedermann zumutbar, ihm bekannte fremde Verträge zu respektieren. Den Klägern sei zwar der Beweis nicht gelungen, dass die Beklagte wissentlich in ihr Forderungsrecht eingegriffen habe. Allerdings sei der Beklagten das Wissen des Stifters zuzurechnen. Die Kläger hätten deshalb Anspruch auf Naturalrestitution, also Löschung des einverleibten Vorkaufsrechts, durch das die Beklagte verbotenerweise in die vertraglichen Beziehungen der Kläger zum Liegenschaftseigentümer (Stifter) eingegriffen habe.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge. Maßgeblich für den Schadenersatzanspruch der

Kläger sei, ob die Beklagte spätestens im Zeitpunkt der Unterfertigung der Aufsandungserklärung zur Einverleibung des Vorkaufsrechts Kenntnis von der Optionsvereinbarung gehabt und somit gewusst habe, dass sie durch Einverleibung des Vorkaufsrechts in das Forderungsrecht der Kläger aus dieser Vereinbarung eingreife. Angesichts der zu Lasten der Kläger gehenden Negativfeststellung zur Kenntnis der Mitglieder des Stiftungsvorstands sei zu prüfen, ob der Beklagten das Wissen des Stifters zurechenbar sei. Im Anfechtungsrecht vertrete der Oberste Gerichtshof in ständiger Rechtsprechung, dass beim Handeln eines gesetzlichen Vertreters dessen Kenntnis maßgebend sei; wenn etwa auf Betreiben des Vaters ein Kollisionskurator für einen Minderjährigen bestellt werde und sich der Vater des gutgläubigen, als Werkzeug missbrauchten Kurators bediene, sei das Wissen des Vaters dem Kind zuzurechnen. Ausgehend von dieser Judikatur habe der Oberste Gerichtshof zu 3 Ob 1/10h die Kenntnis des Stifters einer liechtensteinischen Privatstiftung, der er rechtsmissbräuchlich Vermögen zugewendet habe, den Organen der Stiftung zugerechnet. Hier sei der Sachverhalt insofern vergleichbar, als der Stifter Begünstigter der Stiftung sei und jedenfalls faktisch nach wie vor über die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Mitglieder des Stiftungsvorstands verfüge, die alle aus seinem persönlichen und unternehmerischen Umfeld stammten. Im vorliegenden Einzelfall erscheine es deshalb vertretbar, die zum Anfechtungsrecht entwickelte Judikatur auch auf das Schadenersatzrecht im Zusammenhang mit dem Eingriff in fremde Forderungsrechte anzuwenden.

Es liege eine bindende Vertragsofferte der Kläger gegenüber dem Stifter vor. Das Vorkaufsrecht räume der Beklagten die Möglichkeit ein, ohne weitere Einflussmöglichkeit und ohne weiteres Tätigwerden des Eigentümers und des potenziellen Käufers an dessen Stelle zu treten. Die Kläger seien daher in ihrem Recht, die Liegenschaft vom Eigentümer zu den in der Optionsvereinbarung gesetzten Bedingungen zu kaufen, geschädigt.

Unter bestimmten Voraussetzungen könne auch der nicht dinglich Berechtigte gegen den Schädiger einen unmittelbaren Anspruch auf Einverleibung seines Eigentumsrechts geltend machen. Die Beklagte habe nicht substantiiert bestritten, dass die Kläger ihr Optionsrecht frist-, form- und termingerecht eingelöst hätten. Ob der von den Klägern erstellte Kaufvertrag, wie von der Beklagten behauptet, Bedingungen enthalte, zu denen sich der Stifter nicht verpflichtet habe, sei für die Beurteilung, ob ihnen gegenüber dem Eigentümer und Optionsverpflichteten ein fälliger Anspruch auf Unterfertigung einer einverleibungsfähigen Urkunde zu den im Optionsvertrag festgesetzten Bedingungen zukomme, nicht entscheidungswesentlich. Es sei deshalb kein Grund ersichtlich, den Klägern den Anspruch auf Verpflichtung der Beklagten zur Einwilligung in die Einverleibung der Löschung des Vorkaufsrechts zu verwehren. Durch diese Verpflichtung der Beklagten würden die Kläger in jene Lage versetzt, wie sie vor rechtswidriger Einverleibung des Vorkaufsrechts bestanden habe.

Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision zu, weil zur Frage, ob die zum Anfechtungsrecht entwickelte Rechtsprechung bezüglich der Zurechenbarkeit des Wissens des Stifters auch im Bereich des Schadenersatzrechts anzuwenden sei, und auch dazu, ob der geschädigte Dritte trotz fehlender dinglicher Rechte an der Liegenschaft vom Vorkaufsberechtigten im Wege der Naturalrestitution die Einwilligung in die Einverleibung der Löschung begehren könne, Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehle.

In ihrer Revision macht die Beklagte im Wesentlichen geltend, die Kläger könnten selbst für den Fall, dass ihnen bereits ein obligatorischer Anspruch auf Erwerb der Liegenschaft zukäme, mangels dinglichen Rechts nicht die Löschung des Vorkaufsrechts begehren. Den Klägern sei außerdem mangels gesicherter Rechtsposition noch gar kein Schaden entstanden; der Beklagten, der das Wissen des Stifters keineswegs zuzurechnen sei, sei auch kein rechtswidriges und schuldhaftes Verhalten anzulasten.

Die Kläger beantragen in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist aufgrund einer vom Obersten Gerichtshof aufzugreifenden Fehlbeurteilung der Vorinstanzen zulässig und berechtigt.

1. Entgegen der Ansicht der Beklagten machte der Tod des vormaligen Drittklägers keine verlassenschaftsgerichtliche Genehmigung der bereits eingebrachten Klage erforderlich, weil die Prozessvollmacht gemäß § 35 Abs 1 ZPO durch den Tod des Vollmachtgebers nicht erlischt (6 Ob 653/87; RIS-Justiz RS0019925; Zib in Fasching/Konecny 3 II/1 § 35 ZPO Rz 12 mwN) und der erbserklärte Erbe – anders als ein Verlassenschaftskurator – die Verlassenschaft ohne verlassenschaftsgerichtliche Genehmigung vertreten kann (RIS-Justiz RS0129074). Mit Rechtskraft des

Einantwortungsbeschlusses kam es ex lege zu einem Parteiwechsel (RIS-Justiz RS0012287). Dass der nunmehrige Drittkläger minderjährig ist, führt ebenfalls nicht zum Erfordernis einer pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung, weil eine solche nur für die Einbringung der Klage oder eine Klageänderung seitens des Minderjährigen notwendig wäre (RIS-Justiz RS0049197).

2. Nach nunmehr gefestigter Judikatur des Obersten Gerichtshofs ist auch eine nur schuldrechtliche Beziehung zwischen zwei Personen gegen Eingriffe Dritter grundsätzlich zu schützen; ein Dritter darf das Recht des Gläubigers auf obligationsgemäße Willensrichtung des Schuldners nicht beeinträchtigen. Verleitet ein Dritter den Vertragspartner des Geschädigten zum Vertragsbruch, besteht eine deliktische Haftung des Verleitenden, ohne dass eine besondere Schädigungsabsicht nach § 1295 Abs 2 ABGB erforderlich ist. Für ein „Verleiten“ genügt schon die bewusste Durchsetzung des eigenen Rechtsstandpunkts unter bewusster Übergehung der dagegen sprechenden triftigen Argumente. Weiß daher der Eingreifer vom Bestand des Gläubigerrechts, kann ihm durchaus zugemutet werden, dieses zu respektieren. Der Dritte beeinträchtigt das Forderungsrecht nicht nur, wenn er auf den schuldnerischen Leistungswillen in Richtung Vertragsbruch einwirkt, sondern auch, wenn er in Kenntnis des fremden Forderungsrechts die schlichte Leistungsbewirkung vereitelt (RIS-Justiz

RS0025920 [T2, T3, T6 und T8]; jüngst2 Ob 87/15f). Ein solcher Schadenersatzanspruch setzt, wie die Vorinstanzen richtig erkannt haben,

die wissentliche Beeinträchtigung des fremden Forderungsrechts voraus (RIS-Justiz

RS0022852 [T2]).

3. Auf die vom Berufungsgericht als erheblich erachtete Rechtsfrage, ob die Kenntnis des Stifters vom Optionsrecht der Kläger der beklagten Stiftung zuzurechnen ist, kommt es hier nicht an. Entgegen der Ansicht der Kläger und der Vorinstanzen hätte nämlich die bloße – lange vor Ausübung des Optionsrechts erfolgte – Einräumung des Vorkaufsrechts (auch) auf der von der Optionsvereinbarung erfassten Liegenschaft selbst bei Kenntnis der Beklagten vom Optionsvertrag noch keinen Eingriff der Beklagten in ein Forderungsrecht der Kläger dargestellt. Die Rechtsposition der Kläger würde vielmehr erst durch die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beklagte (und die dadurch bewirkte Vereitelung ihres Eigentumserwerbs, die bis dahin nur möglich, aber keineswegs gewiss ist) beeinträchtigt. Erst dann käme ein Anspruch der Kläger wegen des – dann aufgrund der nunmehrigen Kenntnis der Beklagten von der bereits ausgeübten Kaufoption jedenfalls wissentlichen – Eingriffs in deren obligatorisches Recht auf Erwerb der Liegenschaft in Betracht.

4. Da also das aus dem Titel des Schadenersatzes erhobene Lösungsbegehren (derzeit) jedenfalls nicht berechtigt ist, erübrigt sich auch ein Eingehen auf die Frage, ob die Kläger mangels dinglichen Rechts überhaupt die Löschung des Vorkaufsrechts begehren könnten.

5. Das Klagebegehren ist daher in Abänderung der Urteile der Vorinstanzen abzuweisen.

6. Die Kostenentscheidung beruht hinsichtlich des Verfahrens erster Instanz auf § 41 iVm § 54 Abs 1a ZPO und hinsichtlich des Rechtsmittelverfahrens auf §§ 41, 50 ZPO.

#### **Textnummer**

E120396

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2017:0030OB00193.17D.1122.000

#### **Im RIS seit**

18.01.2018

#### **Zuletzt aktualisiert am**

30.05.2018

**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)