

# TE OGH 1991/3/7 8Ob513/91

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.03.1991

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof.Dr.Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Graf, Dr. Jelinek und Dr. Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Wolfgang S\*\*\*\*\*,

2.) Dipl.Ing. Wilfried S\*\*\*\*\*, beide \*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Anton Gradischnig, Dr. Peter Gradischnig und Dr. Gerhard Gradischnig, Rechtsanwälte in Villach, wider die beklagte Partei Dr. Annelies F\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Roland Zika, Rechtsanwalt in Feldkirchen, wegen Einwilligung in einen Kaufvertrag (Streitwert S 1,802.000) infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgerichtes vom 6. Dezember 1990, GZ 1 R 208/90-17, womit das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt vom 10. Mai 1990, GZ 23 Cg 370/89-10, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der Beschluß des Berufungsgerichtes wird aufgehoben.

In der Sache selbst wird zu Recht erkannt: Die Entscheidung des Erstgerichtes wird wiederhergestellt.

Die Kläger sind schuldig, der Beklagten die mit S 147.658,77 (einschließlich S 46.040 an Gerichtsgebühren und S 17.603,45 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Rechtsmittelverfahren binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Willibald F\*\*\*\*\*, der Vater der Beklagten, bot den Klägern am 17. Dezember 1979 seine Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* zum Kauf an. Das Anbot war mit 31. Dezember 1989 befristet. Am 19. Dezember 1979 schlossen Willibald F\*\*\*\*\* und die Kläger einen Bestandvertrag über diese Liegenschaft für die Dauer von 25 Jahren. Das Bestandrecht wurde grundbücherlich eingetragen. Am 6. Februar 1980 schenkte Willibald F\*\*\*\*\* die Liegenschaft der Beklagten; diese verpflichtete sich, ohne Zustimmung ihres Vaters die Liegenschaft weder zu belasten noch zu veräußern. Über Antrag von Willibald F\*\*\*\*\* wurde am 27. Juni 1980 das Eigentumsrecht der Beklagten einverleibt.

Die Kläger begehren, die Beklagte für schuldig zu erkennen, in den Kaufvertrag einzuwilligen, dessen Inhalt im Urteilsbegehren genau beschrieben ist. Sie führten aus, daß bei Abschluß des Schenkungsvertrages zwischen der Beklagten und ihrem Vater der Beklagten gesagt worden sei, daß ihr Vater den Klägern die Liegenschaft mit Option vom 17. Dezember 1979 zum Kauf angeboten habe. Mit Schreiben vom 26. Mai 1989 hätten sie der Beklagten

mitgeteilt, die Option zum 15. Juli 1989 anzunehmen, falls es bis dahin nicht zu einem Kauf der Liegenschaft komme. Mit Schreiben vom 24. Oktober 1989 sei nochmals die Annahme des Anbots erklärt worden. Aufgrund der Annahme der Option des Vaters der Beklagten sei diese verpflichtet, in den Kaufvertrag einzuwilligen.

Die Beklagte wendete im Hinblick auf das zugunsten ihres Vaters einverleibte Belastungs- und Veräußerungsverbot Unmöglichkeit der Leistung ein, und behauptete, erstmals 1988 von der von den Klägern geltend gemachten Option Kenntnis erhalten zu haben. Die Option sei auch dadurch hinfällig geworden, daß die Kläger 1980 einen 3 m breiten Streifen der streitverfangenen Grundstücke gekauft hätten; die Kläger hätten bereits damals die Annahme der Option erklären können. Eine Erfüllung der Option wäre auch deshalb nicht möglich, weil in dieser das Gesamtausmaß der Grundstücke mit 9276 m<sup>2</sup> angegeben sei, das richtige Flächenausmaß aber nur 8906 m<sup>2</sup> betrage. Schließlich wurde der Einwand der *laesio enormis* erhoben: der sich aus der Option ergebende Kaufpreis von S 577 pro m<sup>2</sup> liege unter der Hälfte des wahren Wertes.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es traf im wesentlichen folgende Feststellungen:

Am 17. Dezember 1979 richtete Willibald F\*\*\*\*\*, der Vater der Beklagten, an die Kläger folgendes schriftliche Anbot:

"Betrifft: Option am Grundstück \*\*\*\*\* bei Klagenfurt.

Als grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft in EZ \*\*\*\*\*, bestehend aus dem Grundstück \*\*\*\*\* Wiese von 9276 m<sup>2</sup> biete ich Ihnen diese Liegenschaft zu folgenden Bedingungen zum Kauf an:

1. Sie bezahlen mir einen Kaufpreis von S 400 pro m<sup>2</sup>, insgesamt also einen Betrag von S 3,710.400 (Schilling drei Millionen siebenhundertzehntausendvierhundert). Dieser Kaufpreis gilt wertgesichert auf der Basis des Verbraucherpreisindex 76 des österreichischen statistischen Zentralamtes bzw. des amtlichen Nachfolgeindex, falls ein solcher nicht verlautbart wird, nach einem ähnlichen Index.

Der Kaufpreis ist bei behördlicher Genehmigung des Kaufvertrages und Nachweis der Lastenfreiheit des Kaufobjektes zur Zahlung fällig.

2. ....

3. Ich leiste Gewähr, daß das Kaufobjekt frei von Lasten und Besitzrechten Dritter in Ihr Eigentum übergeht und daß keine Eigentumsbeschränkungen bestehen oder angedroht sind. Sie nehmen zur Kenntnis, daß das Kaufobjekt zur Sicherheitszone des Flughafens Klagenfurt gehört.

4. Der Kaufvertrag wird rechtswirksam mit Genehmigung durch die hiezu berufenen Behörden.

5. ....

Mit diesem Anbot bleibe ich Ihnen bis 31. Dezember 1989 im Wort. Die Annahme kann durch Sie beide gemeinsam oder auch nur durch einen von Ihnen erfolgen. Sie sind auch berechtigt, diese Option zu den gleichen Bedingungen an Dritte weiterzugeben."

Am 19. Dezember 1979 vermietete Willibald F\*\*\*\*\* die Liegenschaft den Klägern für die Dauer von 25 Jahren; am 6. Februar 1980 schenkte er sie der Beklagten. Darüber errichtete Notar Dr. Dieter A\*\*\*\*\* einen Notariatsakt. Im Schenkungsvertrag verpflichtete sich Willibald F\*\*\*\*\* zur - mit Ausnahme des zugunsten der Kläger einverleibten Bestandrechtes - lastenfrien Übergabe der Liegenschaft an die Beklagte. Die Beklagte verpflichtete sich, die Liegenschaft ohne Zustimmung ihres Vaters weder zu belasten noch zu veräußern. In der Folge beabsichtigten die Kläger, einen an ihr Grundstück angrenzenden Streifen der beiden Grundstücke der Beklagten zu kaufen. Der Erstkläger berief sich gegenüber der Beklagten auf den Kaufpreis der Option, dagegen erhob die Beklagte keinen Einwand. Über die Weitergeltung der Option wurde zwischen der Beklagten und dem Erstkläger nicht gesprochen. Der Vertragsverfasser Notar Dr. Dieter A\*\*\*\*\* errechnete den Kaufpreis aufgrund der Option mit S 412 pro m<sup>2</sup>. Anlässlich der Unterfertigung der Kaufvertragsurkunde am 16. Mai 1980 erörterte Notar Dr. A\*\*\*\*\* mit den Vertragsteilen, daß er den Kaufpreis aufgrund der Option ermittelt habe. Ob der Beklagten der gesamte Inhalt der Option bekanntgegeben und ob über das weitere Schicksal der Option verhandelt wurde, konnte nicht festgestellt werden. Zwischen den Streitparteien wurde ein Kaufvertrag über eine Fläche von 375 m<sup>2</sup> abgeschlossen; der Vater der Beklagten stimmte dem Kaufvertrag zu.

Am 27. Juni 1980 wurde das Eigentumsrecht der Beklagten einverleibt, zugunsten ihres Vaters wurde ein Belastungs- und Veräußerungsverbot eingetragen.

In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Ansicht, daß die Option vom 17. Dezember 1979 durch den Abschluß des Kaufvertrages vom 16. Mai 1980 erloschen sei, weil

- a) der Kaufvertrag vom 16. Mai 1980 aufgrund der Option geschlossen wurde,
- b) über die Weitergeltung der Option hinsichtlich des Liegenschaftsrestes nichts vereinbart wurde und
- c) Willibald F\*\*\*\*\* in der Option nur den Verkauf der gesamten Liegenschaft, nicht aber in Teilen angeboten habe.

Das Berufungsgericht gab der dagegen erhobenen Berufung Folge, hob die angefochtene Entscheidung auf und wies die Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Urteilsfällung an das Erstgericht zurück; es sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes 50.000 S übersteige und der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei.

Das Berufungsgericht nahm an, daß zwischen den Streitparteien ein Optionsvertrag abgeschlossen worden sei. Bei einem Kaufoptionsrecht komme der Kaufvertrag durch einseitige Erklärung des Berechtigten innerhalb der vereinbarten Frist zustande. Gemäß § 442 letzter Satz ABGB könne niemand einem anderen mehr Recht abtreten, als er selbst habe. Wer also nur bedingtes Eigentum habe, könne nur solches übertragen. Im Hinblick auf die verpflichtende Option hätte Willibald F\*\*\*\*\* der Beklagten nur bedingtes Eigentum übertragen können, auch die vertragliche Zusicherung der Lastenfreiheit habe die Rechte der Kläger nicht geschmälert. Zum Zeitpunkte des Einlangens des Grundbuchsgesuches sei die Beklagte nicht mehr gutgläubig gewesen, da sie mit einer Option der Kläger rechnen mußte. Sie habe daher nicht mehr Rechte erworben als ihr Vater hatte, ihr (bedingtes) Eigentumsrecht sei mit der Option der Kläger belastet geblieben. Das Klagebegehren sei nicht unerfüllbar, da die Beklagte die Löschung des zugunsten ihres Vaters einverleibten Belastungs- und Veräußerungsverbot erwirken könne. Die Grundstücke seien im Klagebegehren genau bezeichnet, ihr Flächenausmaß sei unbestritten, der Kaufpreis sei daher bestimmbar.

Die von der Beklagten erhobene Einrede der laesio enormis sei aber ungeprüft geblieben, sodaß die angefochtene Entscheidung aufzuheben sei.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Rekurs der Beklagten mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahingehend abzuändern, daß das Urteil der ersten Instanz wiederhergestellt werde.

Die Kläger haben Rekursbeantwortung erstattet und beantragt, dem Rekurs der Beklagten nicht Folge zu geben.

Die Beklagte macht in ihrem Rechtsmittel geltend, es sei lediglich zwischen den Klägern und ihrem Vater eine obligatorische Rechtsbeziehung entstanden. Die Option binde nur den unmittelbar Verpflichteten, nicht aber auch dessen Rechtsnachfolger. Da die gegenständliche Option ohne Erbringung einer Gegenleistung eingeräumt worden sei, fehle ihr jeglicher Rechtsgrund, sie sei daher rechtsunwirksam. Schließlich sei die Option auch mit Abschluß des Kaufvertrages vom 16. Mai 1980 erloschen. Wäre es Wille der Vertragsparteien gewesen, daß die Option weiterhin aufrecht bleibe, so hätten sie dies festgehalten. Analog den Bestimmungen über die Ausübung des Vorkaufsrechtes binde die Option den Verpflichteten für den Fall eines Verkaufes, hindere aber nicht eine Schenkung. Schließlich sei das Klagebegehren nicht erfüllbar, da zugunsten des Schenkers ein Veräußerungsverbot einverleibt worden sei.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs ist berechtigt.

Für die Entscheidung des Rechtsstreites der Parteien ist es im Ergebnis unerheblich, ob die vorliegende Urkunde vom 17. Dezember 1979 ein Anbot Willibald F\*\*\*\*\* zum Abschluß eines Kaufvertrages über das darin bezeichnete Grundstück darstellt oder - wofür einige Hinweise in den Prozeßakten sprechen - aufgrund einer bereits vorhandenen vertraglichen Einigung der Parteien den Klägern das Optionsrecht auf Abschluß dieses Kaufvertrages einräumt; in jedem Fall war Willibald F\*\*\*\*\* den Klägern gegenüber bis zum 31. Dezember 1989 gebunden und sie konnten bis zu diesem Zeitpunkt durch einseitige Erklärung den Kaufvertrag zustandebringen (Rummel in Rummel ABGB2 Rz 5 zu § 862; Bydliniski in Klang IV/22, 792). Sie waren auch berechtigt, ihre Rechte daraus "zu den gleichen Bedingungen an Dritte weiterzugeben" (letzter Absatz nach Punkt 5 der Urkunde). Eine Bindung der Beklagten an diese vertragliche Verpflichtung ihres Vaters besteht weder aufgrund einer Vereinbarung mit ihr noch nach irgend einer gesetzlichen Vorschrift.

Anhaltspunkte dafür, daß zwischen den Streitparteien ein neuer (selbständiger) Optionsvertrag abgeschlossen worden

wäre oder daß die Beklagte den Klägern ein Angebot zum Kauf der Liegenschaft gemacht hätte, haben sich nicht ergeben. Auch wenn bei Abschluß des Kaufvertrages vom 16. Mai 1980 der Notar bekanntgab, er habe den Kaufpreis aufgrund der Option bzw. des Angebotes des Vaters der Beklagten errechnet, läßt sich daraus nicht ableiten, daß sich die Beklagte nun selbst in irgendeiner Weise binden oder verpflichten wollte. Es besteht kein vernünftiger Grund zur Annahme (§ 863 ABGB), daß die Beklagte das von ihrem Vater gestellte Anbot selbst machen wollte.

Die vom Berufungsgericht herangezogene Bestimmung des § 442 letzter Satz ABGB betrifft das Eigentum an einer Liegenschaft und seine Beschaffenheit sowie Rechte, die mit dem Eigentum verbunden sind (Klang in Klang II2, 383), sie führt aber nicht zu einer Verdinglichung des nur relativen Forderungsrechts (Koziol-Welser I8, 182 f) der Kläger. Der Wirkungsbereich eines Schuldverhältnisses ist auf die Parteien beschränkt, andere Personen werden daraus weder berechtigt noch verpflichtet (Mayrhofer/Ehrenzweig, Schuldrecht I3, 2 f); die sachenrechtliche Stellung des Eigentümers ist von schuldrechtlichen Bindungen unabhängig (vgl. SZ 56/140; Aicher in Rummel2, Rz 10 zu § 1053). Daraus folgt, daß Willibald F\*\*\*\*\* durch die aufgrund des Schenkungsvertrages erfolgte Einverleibung des Eigentumsrechtes der Beklagten rechtswirksam unbedingtes Eigentum an die Beklagte übertragen hat. Die Annahme der Offerte bzw. die Ausübung des Optionsrechtes durch die Kläger würde nur dann bei der Beklagten zum Titelverlust führen, wenn die Ausübung des Gestaltungsrechtes der Kläger zur auflösenden Bedingung gemacht worden wäre (vgl. JBl 1987, 318), was aber hier nicht der Fall ist.

Welche Rechtstfolgen es für Willibald F\*\*\*\*\* hat, daß er entgegen der Bindung an sein Anbot bzw. den Optionsvertrag die Liegenschaft der Beklagten schenkte (siehe Rummel in Rummel2 Rz 5 zu § 862 und Rz 3 zu § 861), ist hier nicht zu prüfen.

Einem auf den Titel der Beeinträchtigung fremder Forderungsrechte gestützten schadenersatzrechtlichen Herausgabeanpruch aufgrund der Pflicht zur Naturalrestitution im Sinne des § 1323 ABGB (vgl. hiezu JBl 1987, 318 mwN) steht das alle Instanzen bindende Klagebegehren auf Einwilligung in den der Option entsprechenden Kaufvertrag entgegen. Mangels einer Bindung der Beklagten an das Angebot bzw. den Optionsvertrag ihres Vaters haben die Kläger keinen Anspruch auf Abschluß eines Kaufvertrages, so daß dem Rekurs der Beklagten Folge zu geben und die klageabweisende Entscheidung des Erstgerichtes wiederherzustellen war.

Die Entscheidung über die Kosten der Rechtsmittelverfahren gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E27153

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

ECLI:AT:OGH0002:1991:0080OB00513.91.0307.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19910307\_OGH0002\_0080OB00513\_9100000\_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](http://www.jusline.at)