Verst Ĥrkter Senat zur Anfechtung wegen Verk Ĺ⁄arzung ù⁄aber die Hälfte iZm Grundst Ĺ⁄ack-Kaufoptionen

Description

Date Created 16.06.2023 **Meta Fields**

Inhalt: Der OGH hatte sich in seiner Entscheidung 4 Ob 217/21x vom 28.03.2023 mit vielen spannenden Fragen zum Optionsvertrag zu beschĤftigen. Vorliegend wurde dem Optionsberechtigten das Recht eingerĤumt, durch zukù/anftige Erklärung ein bestimmtes Grundstù/ack zu vordefinierten Konditionen (etwa Kaufpreis) zu erwerben, wobei kein gesondertes Entgelt für die Option vereinbart worden war. Das Highlight dieser Entscheidung ist zweifellos die ErĶrterung über die Anfechtbarkeit des Optionsvertrages wegen Verkürzung über die Hälfte (§ 934 ABGB). Nach dieser Norm kann etwa ein abgeschlossener Kaufvertrag wegen des Umstandes beseitigt werden, dass der Kaufpreis weniger als die HĤlfte des Wertes der Kaufsache ausmacht. WA

mehrend der Kaufpreis bereits im Optionsvertrag festgelegt ist, ist fraglich, welcher Zeitpunkt fÃ¹/₄r die Beurteilung des GrundstÃ¹/₄ckswertes als ReferenzgröÃ?e relevant ist: Der Zeitpunkt des Abschlusses des Optionsvertrages oder jener der AusA1/4bung der Option? Gerade in Zusammenhang mit Immobilientransaktionen kann es â?? wenn wie im gegenst A

mulichen Fall die beiden genannten Zeitpunkte weit auseinanderliegen (der Optionsvertrag wurde beinahe zehn Jahre vor seiner Ausļbung geschlossen) â?? im Lichte der rasanten Wertsteigerungen von GrundstÃ1/4cken in den letzten Jahren einen gewaltigen Unterschied machen, ob auf die EinrA¤umung oder die AusA¹/4bung der Option abgestellt wird (vorliegend verdoppelte sich der Grundstückswert beinahe). Die Schwierigkeit rührt hier vor allem daher, dass der **Optionsvertag** als solcher aus rechtlicher Sicht schwer fassbar ist und dessen Wesen irgendwo zwischen Annahme eines Angebotes zum Abschluss eines Vertrages einerseits und Vorvertrag andererseits liegt. Vorliegend hat die optionsbelastete Person (Verk\tilde{A}\tilde{\tilde{\tilde{\tilde{A}}}\tilde{\tilde{\tilde{\tilde{A}}}\tilde{\tilde{\tilde{L}}} dem Optionsberechtigten (K\tilde{A}\tilde{\tilde{\tilde{A}}}\tilde{\tilde{\tilde{L}}} des vertragliche Recht einger\tilde{A}\tilde{\tilde{L}} umt, das Grundstück zu vordefinierten Konditionen zu einem späteren Zeitpunkt zu kaufen. Offenkundig zeigen sich hier Parallelen zu einem â??gewöhnlichenâ?? Liegenschaftskaufvertrag, bei dem der Verkäufer ein abzuschlie A?en (§ 862 ABGB). Der f A¼r § 934 ABGB relevante Grundst A¼ckswert beurteilt sich hierbei zu dem Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses (§ 934 ABGB: â??Zeitpunkt des geschlossenen GeschĤftesâ??), der mit der Annahme des Angebotes erfolgt. Wenn man nun aufgrund der durchaus vergleichbaren Situation den Optionsvertrag sozusagen als Angebot und die Ausübung der Option als Annahme des Liegenschaftskaufvertrages ansieht, ist der maÄ?gebliche Zeitpunkt fÃ1/4r die Beurteilung des Grundstückwertes â?? wie beim â??gewöhnlichenâ?? Kaufvertrag auch â?? der Moment, in dem der Liegenschaftskaufvertrag zustande kommt, das hei A?t, die Kaufoption wahrgenommen wird. Der Optionsvertrag trägt jedoch auch Wesenszù/4ge des Vorvertrages (§ 936 ABGB). Der Vorvertrag fù/4r einen nachfolgenden Kaufvertrag zeichnet sich dadurch aus, dass alle wesentlichen Vertragspunkte (Kaufpreis, Kaufgegenstand und Kaufparteien) bereits festgelegt sind. Die einzige inhaltliche Abweichung zum Hauptvertrag (Kaufvertrag) besteht darin, dass vereinbart wird, den eigentlichen Kaufvertrag erst zukünftig abzuschlieÃ?en (das kann aus sachlichen GrÃ1/4nden vorteilhaft sein). Weil aus dem Vorvertrag bereits der Abschluss des ansonsten inhaltsgleichen Kaufvertrages begehrt werden kann, das hei A?t, indirekt bereits ein Anspruch auf �bergabe der Kaufsache/Bezahlung des Kaufpreises besteht, ist der ma�gebliche Zeitpunkt für die Beurteilung des Grundstýckwertes hier der Abschluss des Vorvertrages. Hinweise für die Praxis: Während beide Lösungswege gut vertretbar sind, kommt es fù⁄₄r den OGH auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Optionsvertrages an: Im Rahmen der PrÃ1/4fung der VerkÃ1/4rzung Ã1/4ber die Hälfte ist der im Optionsvertrag vereinbarte Kaufpreis mit dem Wert des GrundstÃ1/4ckes bei Abschluss des Optionsvertrages zu vergleichen! Der OGH begründet seine Entscheidung damit, dass die Anfechtung nach § 934 ABGB auf die **Korrektur** eines **bestehenden** (und nicht allenfalls zukünftig bloÃ? potentiell möglichen) MissverhĤltnisses abzielt. Das Wertentwicklungsrisiko hĤngt der OGH damit der optionsbelasteten Person (Verkäufer) um. Im Ergebnis werden damit die vor Jahren eingeräumten Grundstück-Kaufoptionen in Vermögenszuwächse. Fù¼r den mit der Option belasteten Verkäufer ist diese Situation natù¼rlich weniger kommod: Ein vor Jahren abgeschlossener Optionsvertrag, der einen nach damaligen (!) Ma�stäben adäquaten Kaufpreis ausweist, kann nicht nach § 934 ABGB beseitigt werden, obwohl der Kaufpreis wegen abdeckt (andere AuflĶsungsgrù/4nde können uU einschlägig sein). Aufgrund der schwer prognostizierbaren Entwicklung der Immobilienpreise ist bei der EinrĤumung zukĹ/4nftiger Grundstù/4ck-Kaufoptionen h\(\tilde{A}\) chste Vorsicht geboten!

Page 4

• Insgesamt ist diese Entscheidung lesenswert und sehr umfangreich. Der OGH ging auch â?? besonders praxisrelevant â?? der Frage nach, ob bzw. wann bei einer Option ohne gesondertes Entgelt eine