
Drum prüfe, wer sich durch Einräumung einer Option bindet – OGH vom 28.4.2022, 7 Ob 14/22t

Description

Date Created

22.09.2022

Meta Fields

Inhalt : Durch **Abschluss eines Optionsvertrages** wird einem Vertragsteil, dem Optionsberechtigten, die Befugnis eingeräumt, künftig einen inhaltlich bereits näher definierten Vertrag, zB. Kaufvertrag oder Mietvertrag in Kraft zu setzen. Der Optionsberechtigte hat also ein **einseitiges Gestaltungsrecht**, er kann durch **Optionsausübung** zum Beispiel einen Liegenschafts Kauf oder die Anmietung eines Objektes (etwa Geschäftsräumlichkeit oder Wohnung) ohne weitere Zustimmung seines Vertragspartners (dieser hat ja schon mit Einräumung der Option seine Vorwegzustimmung erteilt) herbeiführen. Die Einräumung einer Option ist für den Vertragspartner des Optionsberechtigten manchmal **wirtschaftlich riskant**, insbesondere wenn sich etwa der **Marktwert** des von der Option erfassten Objektes **zwischen Abschluss des Optionsvertrages und Ausübung der Option gravierend erhöht**. Er muss dem Optionsberechtigten die Liegenschaft zum vereinbarten Kaufpreis oder das Mietobjekt zum seinerzeit vereinbarten Mietzins übertragen bzw. zur Verfügung stellen. Abhilfe kann hier unter Umständen das **Rechtinstitut der Verkürzung über die Hälfte (laesio enormis)** leisten. Dieses berechtigt bei einem krass objektiven Wertmissverhältnis, nämlich dann, wenn die eine Leistung weniger als die Hälfte der versprochenen Gegenleistung ausmacht, zur **Aufhebung des Vertrages**. Nach der jüngeren oberstgerichtlichen Rechtsprechung kommt es bei Optionsverträgen allerdings **nicht** auf das **Wertverhältnis bei Abschluss des Optionsvertrages**, sondern auf den objektiven Wert der gegenseitigen Leistungen im Zeitpunkt der Ausübung des Optionsrechtes an, erlangt doch erst dann das optionsgegenständliche Rechtsgeschäft (zB. Kauf- oder Mietvertrag) seine volle Wirksamkeit. Es wird also auf das **Wertverhältnis bei Ausübung der Option, also zum Vertragsabschlusszeitpunkt** abgestellt. Im gegenständlichen Fall hatte der Rechtsvorgänger des beklagten Liegenschaftseigentümers dem Kläger vor fast 40 Jahren eine Mietoption eingeräumt, die diesen zur Anmietung und zum Ausbau konkreter Dachbodenräume berechnete. Da der vom Kläger zu leistende Mietzins (EUR 1,14 /m²) mehr als die Hälfte des für die Vermietung eines Rohdachbodens zum Zeitpunkt der Optionsausübung am Markt erzielbaren Mietzinses (EUR 1,93 /m²) betrug, blieb die Berufung des beklagten Liegenschaftseigentümers auf laesio enormis erfolglos. Er musste die Jahrzehnte nach Abschluss des Optionsvertrages erfolgte Optionsausübung mit allen sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Konsequenzen akzeptieren. Er scheiterte auch mit dem Hinweis, wonach jeder Optionsvertrag der Umstandsklausel (clausula rebus sic stantibus) unterliegt. Demnach darf ein Optionsvertrag (nur) dann gelöst werden, wenn im Festhalten am Vertrag, im Beharren auf Verpflichtungen, deren Erfüllung dem Schuldner nicht mehr zumutbar ist, geradezu ein Verstoß gegen die Grundsätze von Treu und Glauben erblickt werden muss. Das Höchstgericht beschied dem Liegenschaftseigentümer, dass jeder mit einer Änderung von Warenpreisen und mit einer Minderung der Kaufkraft einer Valuta rechnen muss. Gerade der Bereich des Wohnrechtes unterliege laufend rechtlichen Veränderungen. Diese seien ebenso wenig unvorhersehbar, wie **gerade im Immobilienbereich eine Steigerung des Objektwerts**. Der Fall zeigt exemplarisch, dass **bei der Einräumung einer Option höchste Vorsicht** bei der inhaltlichen Ausgestaltung des Optionsvertrages geboten ist, um nicht künftig bei Ausübung der Option unliebsame wirtschaftliche Überraschungen zu erleben.