

TE OGH 2018/5/24 7Ob85/18b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.05.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Kalivoda als Vorsitzende und die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Höllwerth, Dr. E. Solé, Mag. Malesich und MMag. Matzka als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei DI T* S*, vertreten durch Mag. Angelika Fehsler-Posset, Rechtsanwältin in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. M* W*, 2. K* W*, beide *, beide vertreten durch Mag. Markus Adam, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung und Zuhaltung eines Vertrags, über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 21. Februar 2018, GZ 39 R 300/17g-14, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1.1 Die Streitteile gehen übereinstimmend davon aus, dass in Punkt 11 des Mietvertrags dem Kläger – als Bestandnehmer des Objekts top 18 – eine Mietoption hinsichtlich weiterer konkret bezeichneter Dachbodenräume eingeräumt worden war.

1.2 Die Option ist ein Vertrag, durch den eine Partei das Recht erhält, ein inhaltliches Schuldverhältnis in Geltung zu setzen. Sie gewährt also ein Gestaltungsrecht. Anders als der Vorvertrag gibt sie nicht bloß ein Recht auf Abschluss eines Hauptvertrags. Ihre Ausübung begründet schon unmittelbar die vertraglichen Pflichten. Die Stellung des Optionsberechtigten entspricht hinsichtlich des Hauptvertrags der eines Offertempfängers, auch der Letztere hat nämlich ein rechtsbegründendes Gestaltungsrecht, weil es von seinem einseitigen Willensentschluss abhängt, ob der Vertrag zustande kommt oder nicht. Die Option wird deshalb manchmal auch als Offerte mit verlängerter Bindungswirkung bezeichnet (vgl 1 Ob 67/03i mwN). 1.2 Die Option ist ein Vertrag, durch den eine Partei das Recht erhält, ein inhaltliches Schuldverhältnis in Geltung zu setzen. Sie gewährt also ein Gestaltungsrecht. Anders als der Vorvertrag gibt sie nicht bloß ein Recht auf Abschluss eines Hauptvertrags. Ihre Ausübung begründet schon unmittelbar die vertraglichen Pflichten. Die Stellung des Optionsberechtigten entspricht hinsichtlich des Hauptvertrags der eines Offertempfängers, auch der Letztere hat nämlich ein rechtsbegründendes Gestaltungsrecht, weil es von seinem einseitigen Willensentschluss abhängt, ob der Vertrag zustande kommt oder nicht. Die Option wird deshalb manchmal auch als Offerte mit verlängerter Bindungswirkung bezeichnet vergleiche 1 Ob 67/03i mwN).

1.3 Der Oberste Gerichtshof ging auch schon davon aus, dass eine (Kauf-)Option, die im Zusammenhang mit der Begründung eines Bestandverhältnisses vereinbart wurde, zumindest für die Dauer des Mietverhältnisses aufrecht ist (vgl 7 Ob 540/94), sowie dass derartige Optionen dann außer Kraft treten sollen, wenn der zugehörige Mietvertrag endet (vgl 6 Ob 82/10t; 5 Ob 130/15a; RIS-Justiz RS0020359).

2.1 Richtig ist, dass der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen hat, dass grundsätzlich auch Gestaltungsrechte der – 30-jährigen – Verjährung unterliegen (vgl 4 Ob 245/12a, 7 Ob 81/14h). Im vorliegenden Fall geht es aber nicht um die Frage des Eintritts der Verjährung, sondern um die Auslegung des Vertrags im Hinblick auf die Dauer der Bindungswirkung der Offerte der Vermieter.

2.2 Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, stellt aber nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn infolge einer Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936). Dies ist hier nicht der Fall:

2.3 Die Vorinstanzen gingen im vorliegenden Fall davon aus, dass die Mietoption nicht nur im Zusammenhalt mit der Begründung des Bestandverhältnisses betreffend das Objekt top 18 vereinbart worden, sondern auch insofern ein enger Zusammenhang mit diesem Bestandobjekt gegeben sei, als die Mietoption dessen Erweiterung durch Eingliederung von Allgemeinflächen des Hauses vorsehe und zwar entgeltlich unter ausdrücklicher Bezugnahme auf den Mietzins des bereits angemieteten Objekts top 18. Das Auslegungsergebnis der Vorinstanzen, den Vertragsparteien sei daher zu unterstellen, dass die – keine Befristung enthaltende – Option für die Dauer des Mietverhältnisses mit dem Kläger aufrecht sei, das heißt, die Bindungswirkung der Vermieter an dieses Offert über den Zeitraum des aufrechten Bestandverhältnisses gegeben sei, weshalb der Verjährungseinrede der Beklagten keine Berechtigung zukomme, stellt keine aufzugreifende Fehlbeurteilung dar, wobei es entgegen der Ansicht der Beklagten nicht auf die Qualifikation als Haupt- oder Nebenabrede ankommt.

2.4 Damit zeigen die Beklagten, die sich ausschließlich gegen diese Auslegung der Vertragsbestimmung durch die Vorinstanzen wenden, keine erhebliche Rechtsfrage auf.

3. Dieser Beschluss bedarf keiner weiteren Begründung (§ 510 Abs 3 ZPO).

Textnummer

E121947

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:E121947

Im RIS seit

10.07.2018

Zuletzt aktualisiert am

04.04.2023

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>