

Schwerpunkt

Forderungseintreibung in der Slowakei,
in Slowenien und Ungarn

Russland

Schiedsverfahren und Insolvenz

Slowakei

CHECKLISTE: Das elektronische
Gründungsverfahren der GmbH

Ukraine

Anerkennung und Vollstreckung
von Entscheidungen und Schiedssprüchen

Arbeitsrecht

Ungarn

Verlängerungsverbot für
vertraglich vereinbarte und gesetzlich
befristete Kaufoptionen

UNGARN – Verlängerungsverbot für vertraglich vereinbarte und gesetzlich mit fünf Jahren befristete Kaufoptionen

Vereinbaren die Parteien eine Kaufoption für eine Liegenschaft auf fünf Jahre, die von der Käuferin auf weitere fünf Jahre nach ihrem Ablauf einseitig verlängert werden kann, und bestimmen die Parteien ein Reugeld für die Nichtausübung der Option, so gilt diese Vereinbarung der Parteien wegen Gesetzeswidrigkeit und Gesetzesumgehung als nichtig und können daraus keine wirksamen Rechte abgeleitet werden.

Die bekl Gesellschaft entwickelte als Eigeninvestition ein Einkaufszentrum und vermietete die Geschäftslokale. Ua wurde an die Kl ein Mietobjekt auf zehn Jahre vermietet. Gleichzeitig mit dem befristeten Mietvertrag haben die Parteien auch einen Kaufoptionsvertrag hinsichtlich des Mietobjekts geschlossen. In dem Optionsvertrag wurde der Mieterin das Recht eingeräumt, bei Ablauf der auf fünf Jahre befristeten Kaufoption diese mit einseitiger Erklärung auf weitere fünf Jahre zu verlängern. Gleichzeitig mit der Unterfertigung des Optionsvertrags hat die Mieterin eine Anzahlung auf den künftigen Kaufpreis geleistet. Der Optionspreis bestimmte sich abhängig vom Zeitpunkt der Ausübung der Option: Sollte die Option erst nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit des Mietvertrags (zehn Jahre) ausgeübt werden, hätte die Kl mit Rücksicht auf den bereits bezahlten Mietzins keinen Kaufpreis zu bezahlen. Sollte der Mietvertrag vor Ablauf der Frist für die Option enden, könnte diese wirksam nicht mehr ausgeübt werden und die Vermieterin wäre berechtigt, die Anzahlung als Reugeld ohne jegliche Rückzahlungspflicht zu behalten.

Die Kl (die Mieterin) konnte das Mietobjekt nicht entsprechend ihrer wirtschaftlichen Erwartungen betreiben (niedriger Umsatz) und hat die Geschäftsfläche nach sechs Monaten zugesperrt. Sie wollte die abgeschlossenen Verträge nicht mehr einhalten und hat daher eine Klage zur Feststellung der Nichtigkeit des Mietvertrags und des Optionsvertrags erhoben. Die Klage wurde damit begründet, dass die vereinbarte Vertragsstruktur gesetz- und sittenwidrig und dementsprechend nichtig sei.¹⁾ Die Kl betonte weiterhin, dass der Optionsvertrag auch gesetzeswidrig sei, weil zur Sicherung der Ausübung der vereinbarten Option ein Reugeld vereinbart wurde und die Optionsfrist (mit Verlängerungsmöglichkeit) gegen die zwingenden Gesetzesvorschriften verstoße.²⁾

Das Gericht I. Instanz hat die Nichtigkeit beider Verträge wegen Sittenwidrigkeit und Gesetzesumgehung festgestellt. Es hat angemerkt, dass die einseitige Verlängerungsmöglichkeit der Kaufoption durch die Mieterin tatsächlich der Umgehung der gesetzlich begrenzten fünfjährigen Optionsfrist diene. Der Optionsvertrag sei zudem sittenwidrig, weil die Kl ihre Anzahlung verliert, wenn sie das Optionsrecht nicht ausübt und das Mietobjekt nicht kauft. Betreffend den Mietvertrag hat das Gericht I. Instanz weiters betont, dass beide Verträge eine wirtschaftliche und unteilbare Einheit bilden und sich die Unwirksamkeit des Optionsvertrags auf die Wirksamkeit des Mietvertrags gem § 239 Abs 1 huBGB auswirke.

Das Gericht II. Instanz und das Revisionsgericht haben sich der Argumentation hinsichtlich der Nichtigkeit des Optionsvertrags angeschlossen. Allerdings wurde das Urteil betreffend den Mietvertrag abgeändert: Die Unwirksamkeit wirke sich nicht automatisch auf den Mietvertrag aus, der Mietvertrag solle als eine gesonderte Vereinbarung mit eigenem wirtschaftlichem Inhalt bewertet werden.

Zu den Entscheidungsgründen:

Das Revisionsgericht (huOGH) hat seine E wie folgt begründet: Die Vereinbarungen der Parteien seien nach ihrem tatsächlichen Inhalt zu bestimmen. Die Gesetzesvorschriften sind bei der Fristbestimmung eines Optionsrechts klar: Eine Kaufoption könne wirksam höchstens auf fünf Jahre vereinbart werden, und eine davon abweichende Vereinbarung der Parteien sei kraft Gesetzes nichtig. Der Parteiwille lag bei den gegenständlichen Verträgen unbestritten darin, der Mieterin das Optionsrecht für die gesamte befristete Dauer des Mietvertrags einzuräumen (der Optionspreis wurde auch im Hinblick auf die Mietzinszahlungen für einen Zeitraum von über zehn Jahren kalkuliert). Laut huOGH bedeutet die formell auf fünf Jahre begründete Option mit weiterer fünfjähriger Verlängerungsmöglichkeit die Umgehung des Gesetzes, und eine solche ist gem § 200 Abs 2 huBGB nichtig.

Die Qualifikation des als Anzahlung bei der Unterfertigung des Optionsvertrages bezahlten Betrags als Reugeld wurde vom huOGH mit der Argumentation abgewiesen, dass ein Reugeld³⁾ immer eine Verpflichtung voraussetze, die der Schuldner tatsächlich ohne Vorlage jeglicher gesetzlicher oder vertraglicher Einwände oder Einrede nicht erfüllen will, und er sich durch die Bezahlung des vereinbarten Reugelds von dieser Verpflichtung befreien könne. Da ein Optionsrecht (Kaufrecht) für die mögliche Käuferin keine Verpflichtung, sondern ein Recht zur Ausübung der Option darstellt, könne das Reugeld in diesem Kontext nicht als solches ausgelegt werden und wirksame Rechte daraus nicht abgeleitet werden.

Betreffend das Vorbringen des Bekl, dass die Anzahlung eigentlich das Entgelt für das Optionsrecht

- 1) Siehe § 200 Abs 2 *Törvény a polgári törvénykönyvről* (Gesetz über das bürgerliche Gesetzbuch) Nr 1959/IV, MK 1959/82 (im Weiteren: huBGB).
- 2) Die gesetzlich zulässige Höchstdauer von befristeten Optionen beträgt fünf Jahre, bei auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Optionsvereinbarungen erlischt die Kaufoption nach Ablauf von sechs Monaten automatisch. Von diesen Bestimmungen kann wirksam nicht abgewichen werden. (§ 375 Abs 2 und § 375 Abs 4 iVm § 374 Abs 2 huBGB).
- 3) Das Reugeld wird grundsätzlich für die Ausübung eines vertraglichen Sonderrücktrittsrechts vereinbart, die Parteien können jedoch die Erfüllung anderer Verpflichtungen auch von der Bezahlung eines Reugelds abhängig machen; dementsprechend kann sich der Schuldner mit Bezahlung des Reugelds von dieser Verpflichtung entlasten (BH 2004.359 iVm § 320 Abs 2 huBGB).

§ 375 huBGB

huOGH, NrPfi.
IX.21.212/2009

Option;
Kaufrecht

2011/4

beinhaltet habe, hat der huOGH angeführt, dass – obwohl eine Kaufoption in der Wirtschaftspraxis entgeltlich begründet wird – im tatsächlichen Fall keine Tatbestandselemente vorhanden seien, die nachweisen würden, dass die Kaufoption entgeltlich begründet wurde.

Als Ergebnis wurde der Betrag, der als Anzahlung bei der Unterfertigung des Optionsvertrags bezahlt wurde, vom huOGH als Anzahlung auf den künftigen Kaufpreis qualifiziert, die infolge der Nichtigkeit des Optionsvertrags und infolge des Wegfalls der Möglichkeit des Zustandekommens des Kaufvertrags gem § 237 Abs 1 huBGB grundsätzlich zurückzuzahlen sei.

Der huOGH betonte hinsichtlich der Wirksamkeit des Mietvertrags in der Begründung des Urteils, dass, obwohl tatsächlich ein enger Zusammenhang zwischen dem Options- und dem Mietvertrag bestehe und der Optionsvertrag nicht selbständig betrachtet werden könne (die Option konnte nur während des Mietvertrags ausgeübt werden, bei vorzeitiger Kündigung wäre das Kaufrecht nicht mehr eröffnet), der Wegfall des Optionsvertrags gem § 239 huBGB nicht automatisch den Wegfall des Mietvertrags bedeute. Hinsichtlich der Nichtigkeit des Optionsvertrags konnte der huOGH die Argumentation der Bekl, dass die Parteien ohne den Optionsvertrag den Mietvertrag nicht abgeschlossen hätten, mangels einschlägiger Beweise und übereinstimmender Erklärungen der Parteien nicht akzeptieren. Dagegen hat die Bekl auch selbst vorgetragen, dass sie eigentlich den Mietvertrag abschließen wollte und der Optionsvertrag eine bloße Nebenvereinbarung darstelle. Der huOGH hat daher den Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Mietvertrags abgewiesen und nur die Ungültigkeit des Optionsvertrags ausgesprochen.

Anmerkung:

Die bestehenden gesetzlichen Beschränkungen der Kaufoption (strenge Befristung, keine Übertragbarkeit) werden von der Rechtspraxis – entsprechend den Anforderungen des Wirtschaftslebens – immer schwieriger akzeptiert und es wird mit verschiedenen Vertragspraktiken versucht, die bestehenden Verbote zu umgehen (zB

Rechtswahl eines ausländischen Rechts).⁴⁾ Grundlage dieser Strenge ist, dass die Option als ein „Gestaltungsrecht“ des Berechtigten aufgefasst wird, deren charakteristische Eigenschaft ein Glückselement sei (die Unsicherheit der Ausübung),⁵⁾ weswegen die Vereinbarung eines Entgeltes mehr als begründet erscheint.⁶⁾ Dieses „Gestaltungsrecht“ des Berechtigten beschränkt die Verfügungsrechte des Eigentümers wesentlich, daher ist die zeitliche Beschränkung nach Auffassung des Gesetzgebers unbedingt erforderlich.⁷⁾

Warum sich der Eigentümer nach Ablauf der ersten fünf Jahre gegen seinen eigenen Willen nicht weiter beschränken können sollte, bleibt in einer entwickelten bürgerlichen Gesellschaft unklar. Derzeit ist aber bei Bestellung von Optionen mit einem sehr konservativen und restriktiven Zugang der Gerichte zu rechnen. So wird voraussichtlich die Nichtigkeit jeder Vereinbarung festgestellt, die irgendwie die maximale Befristung der Option zu umgehen versucht. Die bestehenden Beschränkungen bedeuten ein Problem, insb im Bereich des Finanzierungswesens; bisher wurden aber die kreativ entwickelten Lösungen (zur Sicherung der Rechte der Bank auch nach fünf Jahren) noch in sehr geringem Maße von den Gerichten überprüft.

Eine endgültige Lösung könnte das neue huBGB bringen, welches nach derzeitigem Stand diese zeitliche Beschränkung der Kaprufoption nicht mehr vorsehen wird.

László Szécsényi/Balázs Vágvölgyi

Dr. László Szécsényi, LL. M. (Marburg), ist Partner, Dr. Balázs Vágvölgyi, LL. M. (Göttingen), Konzipient bei Szécsényi és Társai Ügyvédi Társulás in Budapest.

4) Ist ein Optionsvertrag zwischen zwei ungar Gesellschaften hinsichtlich einer in Ungarn gelegenen Liegenschaft abgeschlossen, so müsste sich eine im Optionsvertrag vorgesehene Rechtswahl als eine sog materielle Rechtswahl iSv § 1 Abs 3 der VO (EG) Nr 2008/593 des Europäischen Parlaments und des Rates v 17. 6. 2008 über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht, ABl L 2009/309, 87, qualifizieren. In diesem Fall könnte die zwingende Befristung durch die Rechtswahl uE nicht umgegangen werden.

5) Vgl Kísföldi, Az Adásvételi szerződés [Der Kaufvertrag] (2003) 295.

6) Hidasi, Az Ingatlanjog nagy kézikönyve [Großes Handbuch des Liegenschaftsrechts] (2007) RN 2677.

7) Ódón, A Polgári Törvénykönyv magyarázata [Kommentar zum huBGB] (2007) 1456.