

Wertmissverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung

Die „laesio enormis“ (= enorme Verletzung) soll schwere (objektive) Äquivalenzstörungen, d.h. Situationen, bei denen Leistung und Gegenleistung in einem groben Missverhältnis zueinander stehen, bekämpfen. Anwendung findet die Verkürzung über die Hälfte bei entgeltlichen Geschäften, wenn das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung mehr als die Hälfte des objektiven Wertes ausmacht, wenn also der objektive Wert der Leistung nicht einmal die Hälfte des objektiven Werts der Gegenleistung erreicht.

In solchen Fällen kann der (objektiv) verkürzte Vertragspartner grundsätzlich die Aufhebung des Vertrags und Rückstellung der Leistung verlangen. Eine Preisminderung steht ihm hingegen nicht zu. Allerdings kann der andere Vertragspartner die Vertragsaufhebung abwenden, indem er die Differenz zum objektiven Wert aufzahlt. Die Aufzahlung muss daher den vollen Marktpreis erreichen und nicht nur die Hälfte. Im Falle der Aufzahlung bleibt daher der Vertrag aufrecht.

Das Wertmissverhältnis wird grundsätzlich nach dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestimmt. Der Oberste Gerichtshof hat jedoch bereits bestätigt, dass dies beispielsweise dann nicht gilt, wenn eine Option zum Kauf einer Liegenschaft über 20 Jahren nach Vertragsabschluss ausgeübt wird. In diesen Fällen kommt es daher für die Bewertung der beiden Leistungen auf den objektiven Wert im Zeitpunkt der Ausübung des Optionsrechts an und nicht auf den Abschluss des Optionsvertrags.

Zwar kann die Anwendung der „laesio enormis“ vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Allerdings statuiert das Gesetz auch Ausnahmen von deren Anwendung, z.B. wenn jemand die Sache aus besonderer Vorliebe oder in einer gerichtlichen Versteigerung erwirbt oder den wahren Wert der Sache gekannt hat.

Im Gegensatz zum sogenannten „Wucher“ müssen bei der „laesio enormis“ – neben dem enormen Wertmissverhältnis – auch keine weiteren Voraussetzungen vorliegen. Beim Wucher muss hingegen eine Vertragspartei die Absicht haben, den Leichtsinn, die Zwangslage, die Verstandesschwäche, die Unerfahrenheit oder eine Gemütsaufregung eines anderen auszunützen und dadurch den anderen auszubeuten. Dafür muss beim Wucher nur ein auffallendes objektives Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung bestehen und muss dieses Missverhältnis nicht weniger als die Hälfte erreichen.

Für weitergehende Fragen steht Ihnen das Team der Weinrauch Rechtsanwälte GmbH jederzeit zur Verfügung.

(September 2022)

Infos: <https://weinrauch-rechtsanwaelte.at>

Fehring



M kanzlei@anwaltei.at

T +43 3155 20 994

F +43 3155 20 994 150

A Hauptplatz 9 | 8350 Fehring