

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

BGB §§ 145, 535

Zur Frage, wie das Recht des Mieters, den auf bestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrag auf insgesamt 30 Jahre zu verlängern, zu beurteilen ist, wenn der Mieter von diesem Recht zunächst keinen Gebrauch macht, das Mietverhältnis aber innerhalb des vorgesehenen Verlängerungszeitraumes auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

BGH, Urt. v. 4. Dezember 1974 - VIII ZR 160/73 - OLG Düsseldorf
LG Krefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 160/73

URTEIL

Verkündet am

4. Dezember 1974

Scheibl,
Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Josef W [REDACTED] in K [REDACTED],
S [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Metzgermeister Walter K [REDACTED]
in K [REDACTED], U [REDACTED] Straße [REDACTED],

2. Frau Annemarie W [REDACTED] in K [REDACTED],
B [REDACTED]platz [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Dezember 1974 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Braxmaier, Dr. Hiddemann, Hoffmann und Wolf

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 24. Mai 1973 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger vermietete den Eheleuten K., den Eltern der Beklagten, durch schriftlichen Vertrag vom 29. November 1955 ein Ladenlokal in seinem Haus in K., B.-platz. Die §§ 4 und 5 dieses Vertrages lauten:

"§ 4

Der Vermieter ist damit einverstanden, daß die Mieter das Lokal zuerst für 1 1/4 Jahr mieten und zwar bis zum 31.3.1957, und er räumt den Mietern das Recht ein, durch Erklärung gegenüber dem Vermieter, den Vertrag auf 10 bis 30 Jahre zu verlängern.

Nach Ablauf von beispielsweise 10 Jahren hätten die Eheleute K. das Recht, auf weitere 10 oder 20 Jahre zu pachten. Gleiches Recht steht auch den Abkömmlingen der Eheleute K. zu.



Es wird jedoch ausdrücklich vereinbart, daß Vermieter und Mieter die Gelegenheit haben, alle 10 Jahre eine Neufestsetzung des Mietpreises, angepaßt den jeweiligen Verhältnissen bzw. den zu zahlenden Mieten für gewerbliche Räume, zu verlangen.

Der unter § 1 vereinbarte Mietpreis mit dem Stand vom 1. Dezember 55 gilt als angemessen vereinbart und ist bei allen späteren Berechnungen gleich Hundert anzusetzen.

Den Wunsch auf Neufestsetzung des Mietpreises muß ein Vertragspartner dem anderen schriftlich, mit einer vorherigen Ankündigungsfrist von sechs Monaten, mitteilen. Die Möglichkeit besteht nur zum 1. Dezember 1965 und zum 1. Dezember 1975.

§ 5

Der Beginn der Mietzeit wird auf den 1.1.1956 festgelegt.

Nur die Mieter haben das Recht, diesen Vertrag im ersten Jahr mit einer Frist von drei Monaten zum 31.3.1957 zu kündigen. Alsdann kann der Vertrag nur alle drei Jahre von den Mietern mit einer Frist von sechs Monaten zum 31.12. des betreffenden Jahres gekündigt werden. Wird von diesem Kündigungsrecht der Mieter kein Gebrauch gemacht, läuft der Vertrag stillschweigend weiter."

Die Parteien streiten darum, ob dieser Vertrag durch Erklärungen der Eltern der Beklagten oder dieser selbst nach § 4 Abs. 1 des Mietvertrages (MV) auf bestimmte Zeit läuft oder vom Kläger zu den gesetzlichen Fristen kündbar ist. Der Kläger hat beantragt festzustellen, daß der Mietvertrag für ihn gemäß den gesetzlichen Vorschriften kündbar sei.

Das Landgericht gab der Klage statt, das Oberlandesgericht wies sie ab. Mit der Revision strebt der Kläger die Wiederherstellung des Urteils erster Instanz an. Die Beklagten haben beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I. 1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, nach § 4 Abs. 1 MV sei der Vertrag nur bis 31. März 1957 geschlossen worden. Danach ende das Mietverhältnis automatisch mit Ablauf dieses Tages. Das stehe in einem, auch durch Auslegung nicht überbrückbaren Widerspruch zu § 5 Abs. 2, wonach der Vertrag zum 31. März 1957 und zu späteren Zeitpunkten jeweils von den Mietern gekündigt werden könne. Anwendbar sei daher nur eine dieser beiden Bestimmungen. Nach der Interessenlage, die wegen der vorgenommenen Investitionen eine langfristige Gebrauchsmöglichkeit der Mieter gebiete, müsse angenommen werden, daß die Rechtsvorgänger der Beklagten sich nicht für die Regelung des § 4 Abs. 1, sondern für die des § 5 entschieden hätten. Der Mietvertrag sei deshalb nach dem 31. März 1957 ohne Kündigungsmöglichkeit für den Kläger fortgesetzt worden. Dahingestellt könne bleiben, für welchen Zeitraum der Vertrag fest geschlossen sei. Zumindest laufe er nach der von den Beklagten gemäß § 4 Abs. 1 und 2 MV abgegebenen Erklärung in ihrem Brief vom 10. August 1971 bis 31. Dezember 1975. Deshalb könne der Kläger jedenfalls derzeit den Mietvertrag nicht kündigen. Die Klage sei somit abzuweisen.

2. Gegen diese Begründung bestehen, wie der Revision einzuräumen ist, rechtliche Bedenken. Gleichwohl ist das angefochtene Urteil im Ergebnis richtig und war deshalb zu bestätigen (§ 563 ZPO).

II. 1. Das Berufungsgericht ist bei der Auslegung des § 4 Abs. 1 MV am Wortlaut haften geblieben (§ 133 BGB), weil es die §§ 4 und 5 des Mietvertrages nicht zusammen gesehen, sondern jede Bestimmung für sich gewürdigt hat. So ist es zur Feststellung eines Widerspruchs gelangt, der in Wirklichkeit nicht besteht. Es hat aber nicht nur den Auslegungsfehler begangen, einzelne Bestimmungen des Vertrages isoliert zu betrachten (§ 157 BGB). Es hat auch nicht darauf geachtet, daß die Auslegung in erster Linie darauf zu sehen hat, den erklärten Parteiwillen zur Geltung zu bringen. Erst wenn die Willenserklärungen keinen Sinn oder Widersprüche ergeben, ist es erlaubt, in den Vertragstext einzugreifen und Bestimmungen umzudeuten, notfalls, wenn sie nicht in den von den Parteien gewollten Zusammenhang passen, entfallen zu lassen.

Derartiges liegt hier aber nicht vor. Eine nicht am Buchstaben haftende, wohl aber am Wortlaut orientierte, interessegerechte Auslegung ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts durchaus auch dann möglich, wenn § 4 Abs. 1 MV nicht entfällt.

2. Die §§ 4 Abs. 1 und § 5 Abs. 2 Satz 1 besagen unmißverständlich, daß der Mietvertrag zunächst bis 31. März 1957 fest abgeschlossen war und zu diesem Zeit-

punkt - mit einer Frist von drei Monaten - von den Mietern, und zwar nur von diesen, gekündigt werden konnte. Der Sinn dieser Regelung war es nach den in anderem Zusammenhang getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts, den Mietern Gelegenheit zu geben, sich vom Vertrag zu lösen, falls ihr Versuch fehlschlug, in einer gehobenen Wohngegend mit einem Metzgereibetrieb wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Offen kann bleiben, ob die in § 5 Abs. 2 Satz 1 vorgesehene "Kündigung" zum 31. März 1957 eine echte Kündigung im Sinne einer einseitigen Willenserklärung mit der Wirkung der Vertragsbeendigung war, oder ob sie rechtlich gesehen nichts anderes bedeutete, als die Erklärung, den Vertrag auslaufen zu lassen und von der in § 4 Abs. 1 vorgesehenen Verlängerungserklärung Abstand zu nehmen. Jedenfalls enthalten § 4 Abs. 1 und § 5 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich der Frage der Beendigung oder der Fortdauer des Vertrages am 31. März 1957 durchaus miteinander vereinbare Regelungen.

3. Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts ist aber auch nicht unklar, wie lange der Vertrag nach der im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Oberlandesgericht bestehenden Sach- und Rechtslage läuft.

Die Mieter, also auch die Beklagten, konnten auf Grund des § 4 Abs. 1, der entgegen der Meinung des Berufungsgerichts nicht entfällt, durch einseitige Willenserklärung (eine sog. "Option") den Vertrag über den 31. März 1957 hinaus auf zehn bis dreißig Jahre verlängern. Daß nur einmal eine Option sollte statt-

finden dürfen, wie das Landgericht angenommen hatte, ist nicht richtig. § 4 Abs. 2 MV zeigt, daß eine wiederholte einseitige Verlängerung vorgesehen war. Da das Mietverhältnis nach § 5 Abs. 1 MV am 1. Januar 1956 begann, konnten sonach die Mieter den Vertrag mindestens bis 31. Dezember 1965, längstens bis 31. Dezember 1985 verlängern. Ob ihnen daneben gemäß § 5 Abs. 2 Satz 2 MV die Möglichkeit blieb, trotz Abgabe einer Optionserklärung alle drei Jahre den Vertrag zu kündigen, oder ob diese letztgenannte Bestimmung, wie die Revision meint, nur für den Fall gelten sollte, daß das Mietverhältnis nach dem 31. März 1957 mangels einer Optionsausübung auf unbestimmte Zeit weiterlief, braucht hier nicht entschieden zu werden. Dem Kläger als Vermieter jedenfalls steht, wenn die Mieter von der Option Gebrauch machen, für den Verlängerungszeitraum ein Recht zur Kündigung nicht zu. Seinen Interessen wurde für diesen Fall allein dadurch Rechnung getragen, daß nach § 4 Abs. 3 ff alle zehn Jahre die Möglichkeit einer Anpassung des Mietzinses an die "jeweiligen Verhältnisse" verlangt werden konnte.

4. Nicht ausdrücklich geregelt ist im Vertrag, wie lange das Mietverhältnis dauert, wenn die Mieter zum 31. März 1957 nicht kündigten, aber auch keine Verlängerungserklärung abgaben. Es liegt nahe, mit der Revision für diesen Fall eine Fortsetzung des Mietvertrages auf unbestimmte Zeit mit den dem Vermieter danach gemäß §§ 564 Abs. 2, 565 BGB gegebenen Kündigungsmöglichkeiten anzunehmen. Eine derartige Auslegung verstößt nicht einseitig gegen die Interessen der Mieter; denn diese hatten es in der Hand, durch eine oder mehrere Optionen

ihr Gebrauchsrecht für die von ihnen gewünschte Zeit, gegebenenfalls bis 31. Dezember 1985, zu sichern.

5. Der Kläger behauptet, die Eltern der Beklagten hätten Optionserklärungen nicht abgegeben. Das Berufungsgericht trifft hierzu keine Feststellung. Zugunsten des Klägers ist deshalb zu unterstellen, daß seine Darstellung richtig ist. Das verhilft ihm aber nicht zum Erfolg.

Die Parteien eines Mietvertrages, der eine Vertragsverlängerung durch einseitige Erklärung der einen Partei vorsieht, können selbstverständlich statt dessen auch eine einverständliche Verlängerung vornehmen. Ob derartiges hier geschehen ist, insbesondere ob es, wie die Beklagten meinen, in dem Schriftwechsel gesehen werden könnte, der zwischen dem Kläger und den Eltern der Beklagten im Zusammenhang mit der ab 1. Dezember 1965 geltenden Mietzinsregelung geführt worden ist, kann dahinstehen. Unstreitig ist das Mietverhältnis über den 31. März 1957 hinaus zumindest bis Dezember 1970 fortgesetzt worden. Gleichgültig, ob man als Rechtsgrundlage hierfür § 5 Abs. 2 Satz 3 MV oder § 568 BGB ansieht, bestand ein auf unbestimmte Zeit geschlossener Vertrag des Inhalts fort, wie er am 29. November 1955 vereinbart worden war, und der eine Änderung nur hinsichtlich der ab 1. Dezember 1965 zu entrichtenden Miete erfahren hatte. Das heißt, daß die Bestimmungen des § 4 Abs. 1 und 2 MV in Kraft blieben, welche das Recht auf einseitige Vertragsverlängerung durch die Mieter und auf Eintritt der Kinder der ursprünglichen Mieter, also der Beklagten, in den Vertrag enthalten.

Daraus ergibt sich, daß der mit Schreiben vom Dezember 1970 erklärte Eintritt der Beklagten in den Mietvertrag wirksam ist. Davon geht, wie der vorliegende Rechtsstreit zeigt, auch der Kläger aus. Es folgt aus dem Fortbestehen des geschlossenen Vertrages aber weiter, daß die schriftliche Erklärung der Beklagten vom 10. August 1971, den Vertrag zunächst bis 31. Dezember 1975 verlängern zu wollen, wirksam ist. Die Verlängerungsmöglichkeit durch einfache Option ist dadurch, daß der Vertrag zunächst auf unbestimmte Zeit lief, nicht entfallen. Der Mietvertrag enthält weder dem Wortlaut noch dem Sinne nach eine Frist, innerhalb deren, oder einen Termin, bis zu dem Verlängerungserklärungen hätten abgegeben werden müssen. Nur darf die Verlängerung insgesamt über den 31. Dezember 1985 nicht hinausgehen. Keinesfalls war, wie offenbar die Revision meint und das Landgericht angenommen hatte, nach dem 31. März 1957 eine Option der Mieter ausgeschlossen. Das hat übrigens der Kläger selbst nicht angenommen, wie sich daraus ergibt, daß er im Rahmen des Schriftwechsels um die ab 1. Dezember 1965 zu zahlende Miete sich zur Verlängerung des Mietverhältnisses "gemäß den Bestimmungen des Vertrages" bereit erklärte und bei den Rechtsvorgängern der Beklagten anfragte, ob sie von ihrem Optionsrecht Gebrauch machen wollten.

6. Die Beklagten bzw. ihre Rechtsvorgänger haben das Recht zur Vertragsverlängerung auch nicht etwa unter dem Gesichtspunkt verwirkt, dem Kläger sei, nachdem eine Option lange Zeit nach dem 31. März 1957 nicht erfolgt war, eine anhaltende Unsicherheit über die end-

gültige Dauer des Mietverhältnisses nicht zumutbar gewesen. Diese Unsicherheit bestand auf Grund des Vertragsinhalts ohnehin, weil nur die Mieter, nicht aber der Kläger es in der Hand hatten, ob das Mietverhältnis und auf wie lange es auf bestimmte Zeit fortgesetzt wurde.

Als unzulässig wäre nach dem Inhalt des Vertrags allerdings eine Optionserklärung anzusehen, die zeitlich so knapp vor Ablauf einer Vertragsdekade abgegeben wurde, daß dem Kläger im Hinblick auf die in § 4 Abs. 5 MV bestimmte Frist keine Möglichkeit mehr blieb, sein Recht auf eine Neufestsetzung des Mietzinses rechtzeitig geltend zu machen. Auch das steht der Wirksamkeit der Verlängerungserklärung vom 10. August 1971 indessen nicht im Wege, weil sie lange vor Ablauf des zweiten Zehnjahreszeitraumes des Vertrages (31. Dezember 1975) abgegeben worden ist.

Gegen die Annahme einer Verwirkung spricht aber auch, daß der Kläger, solange der Vertrag auf unbestimmte Zeit lief, das Mietverhältnis durch ordentliche Kündigung hätte beenden können. Eine solche Kündigung hätten die Mieter nach allgemeinen Grundsätzen (§ 242 BGB) nicht mit einer nunmehr erst abgegebenen Verlängerungserklärung unterlaufen können.

7. Da der Mietvertrag nach allem bis 31. Dezember 1975 fest abgeschlossen ist, besteht für den Kläger kein Kündigungsrecht. Die Klage ist deshalb zu Recht abgewiesen worden.

III. 1. Ohne Erfolg beanstandet die Revision, daß das Berufungsgericht, wie den Gründen des Urteils zu entnehmen sei, nur für den Zeitraum bis 31. Dezember 1975 entschieden habe; der Kläger habe, wie seinem Vorbringen zu entnehmen sei, eine Entscheidung über den ganzen in Betracht kommenden Zeitraum von 30 Jahren angestrebt.

2. Das Mietverhältnis läuft als ein auf feste Zeit abgeschlossener Vertrag bis 31. Dezember 1975 (s. oben Nr. III 5 bis 7). Für die Zeit danach besteht jedenfalls derzeit kein Vertrag. Er könnte zwar zustande kommen, wenn die Beklagten eine weitere Erklärung gemäß § 4 Abs. 1 MV abgäben. Denkbar wäre auch, daß die Beklagten zum 31. Dezember 1975 sich nicht erklären. Der Mietvertrag würde dann entweder nach § 5 Abs. 2, gegebenenfalls nach § 568 BGB weiterlaufen.

Welcher dieser Fälle eintritt, ist derzeit nicht feststellbar, so daß für eine Entscheidung - für oder gegen den Kläger - hinsichtlich des Zeitraumes nach dem 31. Dezember 1975 kein Raum ist.

IV. Die Revision war nach allem mit der Kosten-
folge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Hoffmann

Wolf