

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 157 Gg, 535

Ist in einem Mietvertrag über Gewerberäume vereinbart, daß die festgelegte Vertragsdauer (hier: zehn Jahre) sich automatisch um die gleiche Zeit verlängert, wenn keine Partei bis spätestens zwei Jahre vor Ablauf des Vertrages kündigt, so muß der Mieter, dem eine Verlängerungsoption ohne ausdrückliche Bestimmung einer Optionsfrist eingeräumt ist, dieses Recht, wenn der Vermieter kündigt, unverzüglich, jedoch nicht vor Ablauf der Kündigungsfrist, ausüben.

BGH, Urt. v. 20. März 1985 - VIII ZR 64/84 - OLG Schleswig
LG Kiel

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

/III ZR 64/84

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
20. März 1985
Kanik
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Firma K[REDACTED]-G[REDACTED] GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Kaufmann
Eduard K[REDACTED], H[REDACTED]straße 24, K[REDACTED],

Beklagte und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Kommanditgesellschaft in Firma G[REDACTED] H[REDACTED]
A[REDACTED] M[REDACTED] GmbH & Co. KG, vertreten durch die G[REDACTED]
H[REDACTED] A[REDACTED] M[REDACTED] mbH, diese vertreten durch die Geschäftsführer
Kaufmann Wilhelm P. S[REDACTED] und Kaufmann Erhard N[REDACTED], D[REDACTED]
Straße 3-5, K[REDACTED]

Klägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

22

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf
die mündliche Verhandlung vom 20. März 1985 durch die Richter
Wolf, Treier, Dr. Brunotte, Dr. Paulusch und Groß

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 14. (Hilfs-)
Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Ober-
landesgerichts in Schleswig vom 20. Januar 1984
wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin vermietete der Beklagten durch Vertrag vom 7. Januar 1972
für monatlich 16.970 DM Geschäftsräume in Kiel.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

§ 2 des Mietvertrages lautet auszugsweise:

"4. Der Mietvertrag wird auf die Dauer von 10 Jahren mit einem Optionsrecht zugunsten des Mieters auf weitere zweimal 10 Jahre geschlossen und beginnt von dem nächstfolgenden Monatsersten ab, der dem Tage der Übergabe folgt.

5. Sollte der Vertrag nicht zwei Jahre vor Ablauf der festen Mietzeit schriftlich von einem der Vertragspartner gekündigt werden, verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um weitere 10 Jahre. ...

6. Die Kündigung muß schriftlich bis zum dritten Werktag der Kündigungsfrist erfolgen. ..."

Der Vertragsentwurf der Klägerin sah ursprünglich eine feste Mietzeit von 20 Jahren mit Verlängerungsklausel, aber ohne Optionsrecht vor und ist auf Wunsch der Beklagten entsprechend geändert worden. Das Mietobjekt wurde der Beklagten am 1. September 1972 übergeben.

Mit Schreiben vom 2. September 1980, der Beklagten zugegangen am 4. September 1980, kündigte die Klägerin das Mietverhältnis "zum Zwecke der Vertragsanpassung" und stellte der Beklagten anheim, sich wegen des Neuabschlusses eines Mietvertrages mit ihr in Verbindung zu setzen. Darauf kam es zu einem Gespräch über den Umfang der Mieterhöhung. Streitig ist, ob diese Besprechung am 30. September 1980 oder erst in der ersten Dekade des Oktober 1980 stattgefunden und die Beklagte bereits bei dieser Gelegenheit ihr Optionsrecht ausgeübt hat. Die der Beklagten mit Schreiben der Klägerin

32
vom 5. Dezember 1980 übermittelten künftigen Mietpreisvorstellungen wies die Beklagte in ihrem Schreiben vom 22. Dezember 1980 zurück und teilte darin weiter mit: "Gemäß § 2 Ziff. 4 des Mietvertrages machen wir hiermit von dem uns eingeräumten Optionsrecht Gebrauch". Nachdem weitere Verhandlungen gescheitert waren, hat die Klägerin die Räumungs- und Herausgabeklage erhoben.

Auf Antrag der Klägerin, die Beklagte zu verurteilen, die Geschäftsräume zum 31. August 1982, hilfsweise zum 30. September 1982, herauszugeben, hat das Landgericht die Beklagte zur Räumung zum 30. September 1982 verurteilt. Während des Berufungsrechtszuges kündigte die Beklagte ihrerseits das Mietverhältnis mit Schreiben vom 18. Januar 1983 zum 31. März 1983 mit der Begründung, die Klägerin habe sich treuwidrig verhalten, und zog Anfang März 1983 aus den Gewerberäumen aus. Im Hinblick darauf erklärte die Klägerin den Klaganspruch in der Hauptsache für erledigt und beantragte, der Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen, hilfsweise die Berufung zurückzuweisen. Die Beklagte widersprach der Erledigungserklärung und beantragte, die Klage abzuweisen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Erledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache festgestellt wird.

Mit der - zugelassenen - Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, verfolgt die Beklagte ihren Klagabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht ist zu dem Ergebnis gelangt, das Mietverhältnis sei durch die Kündigung der Klägerin beendet worden. Die Beklagte habe ihr Optionsrecht nicht wirksam ausgeübt. Das Räumungsbegehren der Klägerin sei daher begründet gewesen, so daß sich der Rechtsstreit durch den Auszug der Beklagten in der Hauptsache erledigt habe.

Im einzelnen hat die Vorinstanz ausgeführt, die Kündigung sei fristgerecht und unbedingt erklärt worden. Sie sei für den Optionszeitraum auch nicht ausgeschlossen gewesen. Verlängerungsklausel, Kündigungsrecht der Klägerin und Optionsrecht der Beklagten seien nebeneinander sinnvoll. Erkläre nämlich in der Kündigungsfrist keine Partei, daß sie das Mietverhältnis beenden wolle, setze sich dieses aufgrund der vertraglichen Verlängerungsklausel um zehn Jahre fort, andernfalls ende es zum vorgesehenen Zeitpunkt. Das Optionsrecht ermögliche es der Beklagten, das Mietverhältnis trotz Kündigung durch die Klägerin zu verlängern.

Die Option sei aber nicht wirksam ausgeübt worden. Die Auffassung der Beklagten, in Fällen wie dem vorliegenden, in denen sich das Mietverhältnis sowohl bei Ausübung der Option als auch bei Anwendung der Verlängerungsklausel um den gleichen Zeitraum verlängere, enthalte das Unterlassen der Kündigung durch den Mieter zugleich die Ausübung des Optionsrechts, sei unzutreffend. Das Schweigen der Beklagten auf die Kündigung der Klägerin habe diese auch als Zustimmung zur Beendigung des Mietverhältnisses verstehen können. Die wirksame Ausübung des Optionsrechtes habe daher eine eindeutige Erklärung der Beklagten vorausgesetzt.

Die mit Schreiben vom 22. Dezember 1980 erklärte Option sei verspätet ausgeübt worden. Die gebotene ergänzende Auslegung des Mietvertrages ergebe, daß die Option nur innerhalb der vertraglichen Kündigungsfrist erklärt werden könne. Der im Vertrag festgelegten Kündigungsfrist sei zu entnehmen, daß beide Parteien ein Interesse daran hatten, lange vor Ablauf des ursprünglichen Vertragszeitraums Klarheit über die künftige Mietzeit zu erlangen. Dies könne aber nur dann erreicht werden, wenn auch die Option innerhalb dieses Zeitraumes ausgeübt werde.

Die Beklagte habe auch nicht bewiesen, daß sie bei einem Gespräch mit dem Geschäftsführer der Klägerin vor Ablauf der Kündigungsfrist die Option erklärt habe.

II. Die Revision hat keinen Erfolg.

1. Die Klägerin war berechtigt, den Mietvertrag zu kündigen.

a) Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe bei der Auslegung nicht berücksichtigt, daß der ursprüngliche Vertragsentwurf eine feste Vertragsdauer von 20 Jahren vorgesehen und erst für die Zeit nach deren Ablauf eine Kündigungsmöglichkeit für beide Parteien eröffnet habe. Die Änderung in § 2 Nr. 4 des Mietvertrages sei auf Wunsch der Beklagten vorgenommen worden, weil diese habe sichergehen wollen, die Mieträume zu den vereinbarten Bedingungen 30 Jahre lang zur Verfügung haben, sich aber auch nach 10 Jahren von dem Verträge lösen zu können. Diesen Rechten entspreche die Verpflichtung der Klägerin, das Mietverhältnis gegen den Willen der Beklagten nicht vor Ablauf von 30 Jahren zu beenden. Die Vertragspartner hätten lediglich vergessen, in dem Vertragsentwurf die Regelung der Kündigung entsprechend anzupassen.

b) Die Rüge der Revision ist nicht berechtigt.

aa) Das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, daß bei Vereinbarung einer festen Mietzeit die Kumulation von Verlängerungsklausel, Kündigungsmöglichkeit zum Ablauf der festen Mietzeit für beide Vertragspartner und Optionsrecht des Mieters sinnvoll ist. Kündigt nämlich keine der Mietparteien, so wird das Vertragsverhältnis schon aufgrund der Verlängerungsklausel fortgesetzt. Kündigt dagegen der Vermieter, so kann der Mieter seine Optionserklärung entgegensetzen und dadurch die Beendigung des Mietverhältnisses verhindern.

bb) Soweit die Beklagte meint, die Optionsvereinbarung in § 2 Nr. 4 des Mietvertrages schließe das Kündigungsrecht der Klägerin für die Optionszeit von zweimal 10 Jahren aus, weil sie bei Vertragsschluß ein bindendes Verlängerungsangebot abgegeben habe, trifft das nicht zu.

Dem Vertrag kann nicht entnommen werden, daß die Klägerin schlechthin darauf verzichtet hat, das Mietverhältnis vor Ablauf des Optionszeitraumes zu beenden. Das Zusammentreffen von Verlängerungsklausel und Option trotz identischer Verlängerungszeit ist nämlich nur sinnvoll, wenn auch die Klägerin das Vertragsverhältnis beenden konnte. Da andernfalls die Fortsetzung des Mietverhältnisses schon aufgrund der Verlängerungsklausel allein von dem Willen der Beklagten abhinge, wäre das Optionsrecht überflüssig. Dieses gewinnt erst dann Bedeutung, wenn die Klägerin den Mietvertrag kündigt, womit hier die Abgabe einer Willenserklärung gemeint ist, die den Eintritt der automatischen Vertragsverlängerung hindert (vgl. RGZ 107, 300, 301). In diesem Falle kann die Beklagte das Auslaufen des Mietvertrages vermeiden, indem sie fristgerecht optiert. Die hier vertretene Ansicht steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts (vgl. RGZ 99, 154), nach der Verlängerungsklausel, Kündigungsrecht des Vermieters und Option des Mieters nebeneinander Bestand haben.

cc) Auch bei Bestehen eines Kündigungsrechts der Klägerin sichert die gewählte Vertragsgestaltung das Recht der Beklagten, entweder das Vertragsverhältnis auf 30 Jahre zu erstrecken oder aber es nach Ablauf von 10 Jahren zu beenden. Auf die Abweichung vom ursprünglich ins Auge gefaßten Vertragstext kommt es deshalb nicht an.

2. Die Annahme des Berufungsgerichts, die Kündigung sei fristgerecht und unbedingt erklärt worden, ist nicht zu beanstanden. Die Revision wendet sich hiergegen auch nicht.

3. Es kommt daher darauf an, ob die Beklagte die Kündigung durch fristgerechte Optionsausübung außer Kraft gesetzt hat. Dem Berufungsgericht ist darin zuzustimmen, daß die Optionserklärung verspätet abgegeben worden ist.

a) Die Revision meint, das schützenswerte Interesse der Klägerin, rechtzeitig zu erfahren, ob die Beklagte das Mietverhältnis über 10 Jahre hinaus fortsetzen wolle, sei schon dadurch gewahrt worden, daß die Beklagte eine Kündigung unterlassen habe, weshalb allein in dem Unterlassen der Kündigung die Ausübung des Optionsrechts zu sehen sei. Das trifft schon deshalb nicht zu, weil das Schweigen der Beklagten auf die Kündigung, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, sowohl bedeuten konnte, daß sie die Fortsetzung des Mietverhältnisses wünschte, als auch, daß sie sich der Kündigung der Klägerin nicht widersetzte, also mit der Beendigung des Mietvertrages einverstanden war.

b) Der Mietvertrag sieht eine Frist für die Optionsausübung nicht vor. Zu prüfen war daher, ob sie bis zum Ablauf der festen Vertragsdauer als spätestem Zeitpunkt (vgl. Senatsurteil vom 14. Juli 1982 - VIII ZR 196/81 = WM 1982, 1084 = NJW 1982, 2770; BGH, Urteil vom 17. Mai 1967 - V ZR 96/64 = WM 1967, 935, 936; RGZ 99, 154; OLG Düsseldorf MDR 1981, 847; MünchKomm/ Voelskow, BGB, §§ 535, 536 Rdn. 62) erfolgen konnte oder ob der Mietvertrag im Wege der ergänzenden Auslegung dahin zu verstehen ist, daß für die Ausübung der Option eine entsprechende Frist wie für die Kündigung gilt.

aa) Eine durch ergänzende Auslegung zu schließende Vertragslücke ist dann gegeben, wenn der Vertrag innerhalb des durch ihn gesteckten Rahmens oder der tatsächlich gewollten Vereinbarungen ergänzungsbedürftig ist (Senatsurteil vom 25. Juni 1980 - VIII ZR 260/79 = BGHZ 77, 301, 304 = WM 1980, 1176, 1177). Das ist hier der Fall.

In § 2 Abs. 5 Mietvertrag ist nicht nur zum Schutze der Mieterin, sondern, worauf es hier für die ergänzende Vertragsauslegung entscheidend ankommt, auch zum Schutze der Vermieterin eine Kündigungsfrist von zwei Jahren vorgesehen. Die Beklagte ist, wie diese Regelung deutlich macht, davon ausgegangen, die Vermieterin solle im Falle der Kündigung zwei volle Jahre Zeit haben, um die für eine anderweitige Vermietung notwendigen Dispositionen treffen zu können. Dabei wird dem Umstand Rechnung getragen, daß es sich um einen Mietvertrag über Geschäftsräume handelt, für die eine Jahresmiete von mehr als 200.000 DM verlangt wird. Mietinteressenten, die derartige Beträge aufwenden sollen, werden über einen Vertragsschluß erst nach sorgfältiger Prüfung der Vertragsbedingungen im übrigen, der Marktverhältnisse, der Ertragschancen und ähnlicher Gesichtspunkte entscheiden können. Langwierige Vertragsverhandlungen und nicht zuletzt eine arbeits- und zeitaufwendige Suche nach Mietinteressenten rechtfertigen die Inan-

spruchnahme und die Einräumung einer zweijährigen Kündigungsfrist. Sinn und Zweck dieser Regelung würden aber in Frage gestellt, wenn die Mieterin nach fristgerechter Kündigung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin es bis zum Ablauf der Festmietzeit in der Hand hätte, alle von der Vermieterin inzwischen getroffenen Vorkehrungen zur Weitervermietung durch Ausübung des Optionsrechts gegenstandslos zu machen. Die Kündigungsfristenregelung läßt erkennen, daß die Parteien nach Ablauf der Kündigungsfrist - zwei Jahre vor Ablauf der Festmietzeit - klare Verhältnisse haben und demgemäß wissen wollten, ob das Mietverhältnis nach Ablauf der Festmietzeit endet oder ob es fortgesetzt wird. Die erstrebte Gewißheit konnten sie nur erreichen, wenn auch die Ausübung des Optionsrechts an eine Frist geknüpft wurde. Haben die Vertragsparteien eine bestimmte Regelung erkennbar erreichen wollen und ist dies mit Hilfe der getroffenen Absprachen nicht gelungen, so weist der Vertrag eine Lücke auf. Für Sachverhalte der hier vorliegenden Art wird eine ergänzende Vertragsauslegung auch in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und im Schrifttum für geboten angesehen (vgl. OLG Düsseldorf NJW 1972, 1674; MünchKomm/Voelskow, BGB §§ 535, 536 Rdn. 62; Soergel/Kummer, BGB, 11. Aufl., vor § 535 Rdn. 13; Kania ZMR 1976, 1, 3; Roquette, Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches, 1966, § 535 Rdn. 189; Palandt/Putzo, BGB, 44. Aufl., Einf. vor § 535 Anm. 1 f; Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraumschutzgesetze, 5. Aufl., Rdn. B 29; vgl. auch RGZ 92, 417).

bb) Die weitere Frage ist, an welche Frist die Ausübung des Optionsrechts geknüpft sein muß, damit zu Beginn des vorletzten Jahres der Festmietzeit feststeht, ob das Mietverhältnis trotz fristgerechter Kündigung aufgrund vom Mieter erklärter Option verlängert wird oder nicht.

Mit Rücksicht darauf, daß der Mietvertrag die Möglichkeit einer Verlängerung der Mietzeit um jeweils dieselbe Zeitspanne nicht nur durch Ausübung des Optionsrechts des Mieters, sondern auch dadurch eröffnete, daß kein Vertragspartner ihn fristgerecht kündigte, bestand Anlaß zur Option für die an einer Verlängerung interessierte Mieterin überhaupt nur dann, wenn die Vermieterin fristgerecht kündigte. Nur dann bedurfte es der Option, um die Verlängerung herbeizuführen. Deshalb stellt sich die Frage nach der Optionsfrist auch nur für diesen Fall. Eine vorsorgliche Option brauchte die Mieterin nicht zu erklären. Sie hätte von ihr auch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt verlangt werden können. Kündigt der Vermieter bei derartiger Fallgestaltung und soll, wie dargelegt, nach Ablauf der Kündigungsfrist für beide Vertragspartner sicher sein, ob das Mietverhältnis aufgrund der Kündigung des Vermieters endet oder mit Rücksicht auf die Option fortgesetzt wird, muß der Mieter vor Ablauf der Kündigungsfrist optieren. Da dem Vermieter andererseits aus Rechtsgründen nicht verwehrt werden kann, die Kündigung nach voller Ausschöpfung der vereinbarten Frist zu erklären, kann, wie hier, der Fall eintreten, daß dem Mieter keine Gelegenheit mehr bliebe, innerhalb der Kündigungsfrist noch zu optieren. Da es die Redlichkeit bei Vertragsschluß gebietet, eine Ausschaltung vertraglich eingeräumter Rechte auf solche Art und Weise zu verhüten, muß die den Mietvertrag ergänzende Fristenregelung gewährleisten, daß die Option auch noch nach Ablauf der Kündigungsfrist ausgeübt werden kann, wenn der Vermieter am letzten Tage der Kündigungsfrist erklärt, er wolle das Mietverhältnis nicht fortsetzen. Die Zeit hierfür kann kurz bemessen sein, denn der Mieter muß sich bis zum Ablauf der Kündigungsfrist, auch wenn er, wie gesagt, nicht vorsorglich zu optieren braucht, doch darüber klar werden, ob er das Mietverhältnis fortsetzen möchte, denn wollte er dies selbst nicht, so müßte er fristgerecht kündigen. Für ihn kann allenfalls fraglich werden, ob er das Mietverhältnis auch dann fortsetzen soll, wenn der Ver-

mieter - wie die Kündigung deutlich macht - den Vertrag beenden möchte. Sachgerecht und dem Willen redlicher Vertragsparteien entspricht es danach, für die Ausübung der Option zu bestimmen, daß sie nach einer Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter unverzüglich vorzunehmen ist, daß dies andererseits aber nicht vor Ablauf der Kündigungsfrist zu geschehen braucht.

b) Die Ausübung der Option durch die Beklagte erst am 22. Dezember 1980, länger als zwei Monate nach Ablauf der - richtig berechneten - Kündigungsfrist (3. Oktober 1980), kann nicht mehr als unverzüglich angesehen werden. Auf eine irrtümliche Beurteilung der Rechtslage kann sich die Beklagte nicht mit Erfolg berufen, weil der Irrtum im Hinblick auf die strengen Anforderungen an die Sorgfalt bei der Beurteilung der Rechtslage nicht als entschuldigt angesehen werden kann. Schon mit Rücksicht darauf, daß in der Literatur ganz überwiegend der Standpunkt vertreten wird, bei Vereinbarung einer Kündigungsfrist müsse die Option innerhalb derselben Frist ausgeübt werden (vgl. OLG Düsseldorf NJW 1972, 1674; MünchKomm/Voelskow, BGB §§ 535, 536 Rdn. 62; Soergel/Kummer, BGB, 11. Aufl., vor § 535 Rdn. 13; Kania ZMR 1976, 1, 3; Roquette, Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches, 1966, § 535 Rdn. 189; Palandt/Putzo, BGB, 44. Aufl., Einf. vor § 535 Anm. 1 f; Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraumschutzgesetze, 5. Aufl., Rdn. B 29; vgl. auch RGZ 92, 417), hätte die Beklagte alsbald nach Zugang des Kündigungsschreibens der Klägerin am 3. oder 4. September 1980 optieren müssen.

4. Der weitere Einwand der Revision, die Kündigung der Klägerin stelle einen Rechtsmißbrauch dar und sei deshalb unwirksam, ist unbegründet. Die Revision meint, die Klägerin habe nur gekündigt, um eine Vertragsanpassung durchzusetzen und der Beklagten das Optionsrecht aus der

Hand zu schlagen. Bei der Geschäftsraummieta ist aber eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung nicht verboten. § 564 b BGB gilt nur bei Mietverhältnissen über Wohnraum. Besäße die Mieterin ein Optionsrecht nicht, unterläge es keinem Zweifel, daß die Vermieterin das Mietverhältnis zum vorgesehenen Zeitpunkt beenden konnte, um Verhandlungen über einen Neuabschluß - auch mit der Beklagten - aufzunehmen. Etwas anderes könnte hier nur deshalb gelten, weil der Beklagten durch die Option in Aussicht gestellt worden ist, die Geschäftsräume gegebenenfalls bis zu 30 Jahren zu den ursprünglichen Vertragsbedingungen zu mieten. Diese Zusage hat die Klägerin der Beklagten jedoch nur für den Fall gemacht, daß diese von ihrem Recht fristgerecht Gebrauch macht.

5. Nach allem ist das Berufungsgericht zutreffend davon ausgegangen, daß die Klägerin das Mietverhältnis mit dem 30. September 1982 beendet hat. Da die Beklagte die Gewerberäume während des Verfahrens unstreitig freiwillig herausgegeben hat, hat es die Hauptsache zu Recht für erledigt erklärt. Die Revision war daher mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Wolf Treier Richter am Bundesgerichtshof Dr. Paulusch Groß
Dr. Brunotte ist wegen Urlaubs
verhindert zu unterschreiben
Wolf