

Bundesgerichtshof

BESCHLUSS

§§ 535, 568 BGB

- 1. Haben die Mietvertragsparteien eine feste Laufzeit des Vertrages vereinbart und dem Mieter eine Verlängerungsoption eingeräumt, ohne hierfür eine Frist zur Geltendmachung vorzusehen, so ist im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung davon auszugehen, daß die Option bis zum Ablauf des befristeten Mietvertrages ausgeübt werden muß.**
- 2. Nach Fristablauf hatte sich das Mietverhältnis zunächst gemäß § 568 BGB auf unbestimmte Zeit fortgesetzt und war sodann vom Vermieter unter Einhaltung der normalen Kündigungsfristen gekündigt worden. Die vom Mieter erst nach regulärem Fristablauf ausgeübte Option war verspätet und konnte keine Wirkungen mehr entfalten.**
- 3. Der Umstand, daß sich das Mietverhältnis gemäß § 568 BGB mangels eines rechtzeitigen Widerspruchs des Vermieters auf unbestimmte Zeit fortsetzt, führt nicht dazu, daß die Option nunmehr auch nach dem regulären Fristablauf ausgeübt werden könnte.**
- 4. § 568 BGB will durch seine Fiktion lediglich den Eintritt eines vertragslosen Zustandes verhindern. Er bewirkt ein Fortbestehen des Mietvertrages mit dem vereinbarten Inhalt, allerdings mit Ausnahme der Regelungen, die sich auf den Zeitablauf beziehen und der Fortsetzung auf unbestimmte Zeit entgegenstehen würden.**

BGH, Beschluss vom 06.12.2000; Az.: XII ZR 167/98

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 6. Dezember 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Dr. Hahne, Gerber und Sprick beschlossen:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 23. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 20. Mai 1998 wird nicht angenommen. Der Beklagte trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO). Streitwert: 24.672,00 DM.

Gründe:

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Revision hat im Endergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (vgl. § 554 b ZPO in der Auslegung des Beschlusses des BVerfG vom 11. Juni 1980 - 1 PBvU 1/79 - BVerfGE 54, 277). Die Parteien hatten den Mietvertrag bis zum 30. Juni 1995 befristet. Entgegen der Auffassung der Revision läßt sich dem Vertragstext keine - unabhängig von der Option getroffene - selbständige Vereinbarung über eine automatische Vertragsverlängerung bis zum 30. Juni 2000 entnehmen. Dem Mieter war lediglich eine Verlängerungsoption bis 2010 eingeräumt worden, für deren Ausübung jedoch keine bestimmte Frist vorgesehen war. Aus dem Umstand, daß die Parteien auch

die Höhe des Mietzinses für die Zeit bis 30. Juni 2000 geregelt und für die anschließende Zeit bis 2010 einer neuen Vereinbarung überlassen haben, kann noch nicht auf eine Verlängerung des Mietvertrages geschlossen werden, da diese Regelung ihren Sinn auch dann behält, wenn sie nur vorsorglich für den Fall des § 568 BGB oder die rechtzeitige Optionsausübung getroffen wurde.

Nach Fristablauf hatte sich das Mietverhältnis zunächst gemäß § 568 BGB auf unbestimmte Zeit fortgesetzt und war sodann vom Vermieter unter Einhaltung der normalen Kündigungsfristen gekündigt worden. Die vom Mieter erst nach regulärem Fristablauf ausgeübte Option war verspätet und konnte keine Wirkungen mehr entfalten.

Haben die Mietvertragsparteien - wie hier - eine feste Laufzeit des Vertrages vereinbart und dem Mieter eine Verlängerungsoption eingeräumt, ohne hierfür eine Frist zur Geltendmachung vorzusehen, so ist im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung davon auszugehen, daß die Option bis zum Ablauf des befristeten Mietvertrages ausgeübt werden muß. Denn es liegt im schützenswerten Interesse des Vermieters, der dem Mieter die Verlängerungsoption eingeräumt hat, bis zum Ablauf des Mietvertrages zu wissen, ob er sich auf eine Fortsetzung des Vertrages mit dem Mieter einstellen muß. Dies hat der Bundesgerichtshof - in Modifizierung des Urteils vom 4. Dezember 1974 (VIII ZR 160/73 MDR 1975, 397) - bereits ausgeführt (vgl. BGH, Urteil vom 14. Juli 1982 - VIII ZR 196/81 - NJW 1982, 2770, 2771; und vom 20. März 1985 - VIII ZR 64/84 - ZMR 1985, 260, 261; vgl. ferner bereits die ältere Rechtsprechung RGZ 99, 154, 155 ff.; BGH, Urteil vom 17. Mai 1967 - V ZR 96/64 - WM 1967, 935, 936; OLG Düsseldorf MDR 1981, 847; OLG Düsseldorf ZMR 1991, 378; OLG Köln ZMR 1996, 433; Erman/Jendrek BGB 10. Aufl. vor § 535 Rdn. 69; Staudinger/Emmerich [13. Bearb. 1995] BGB Vorbem. zu §§ 535, 536 Rdn. 223, 225; Soergel/Kummer BGB 12. Aufl. vor § 535 Rdn. 33; Emmerich/Sonnenschein Miete 7. Aufl. vor §§ 535, 536 BGB Rdn. 77, 78; Reinstorf in Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl. Kap. II Rdn. 215, 216; a. A. wohl MünchKomm/Voelskow BGB 3. Aufl. §§ 535, 536 Rdn. 34, 35; Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 8. Aufl. Rdn. 833).

Aus § 568 BGB folgt nichts anderes. Der Umstand, daß sich das Mietverhältnis gemäß § 568 BGB mangels eines rechtzeitigen Widerspruchs des Vermieters auf unbestimmte Zeit fortsetzt, führt nicht dazu, daß die Option nunmehr auch nach dem regulären Fristablauf ausgeübt werden könnte. § 568 BGB will durch seine Fiktion lediglich den Eintritt eines vertragslosen Zustandes verhindern. Er bewirkt ein Fortbestehen des Mietvertrages mit dem vereinbarten Inhalt, allerdings mit Ausnahme der Regelungen, die sich auf den Zeitablauf beziehen und der Fortsetzung auf unbestimmte Zeit entgegenstehen würden. Daher kann auch die mit Fristablauf erloschene Option nicht wieder aufleben (vgl. Palandt/Putzo BGB 59. Aufl. § 568 Rdn. 10 m. w. N.).