

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 550, 578 BGB

- 1. Eine Option zur Verlängerung eines Mietvertrags ist während der für das vermietete Grundstück bestehenden Zwangsverwaltung gegenüber dem Zwangsverwalter auszuüben.**
- 2. Die Ausübung einer Verlängerungsoption ist nicht schriftformbedürftig im Sinne des § 550 Satz 1 BGB (im Anschluss an Senatsurteile vom 11. April 2018 - XII ZR 43/17 - NZM 2018, 515 und vom 5. Februar 2014 - XII ZR 65/13 - NJW 2014, 1300).**
- 3. Die Vorschrift des § 550 BGB greift nicht ein, wenn einer Partei bereits im Mietvertrag die Möglichkeit eingeräumt ist, durch einseitige Willenserklärung eine Änderung der Vertragswirkungen herbeizuführen, und sie dann von dieser Möglichkeit Gebrauch macht.**
- 4. In diesem Fall muss sich allein die ursprüngliche vertragliche Bestimmung am Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB messen lassen, wohingegen die Ausübung des Änderungsrechts nicht laufzeitschädlich im Sinne des § 550 BGB sein kann.**

BGH, Urteil vom 21.11.2018; Az.: XII ZR 78/17

### Tenor:

Die Revision gegen das Urteil des 24. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 27. Juni 2017 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen.

### Tatbestand:

Die Klägerin begehrt die Feststellung, dass das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über ein Gewerbeobjekt nicht aufgrund der Ausübung einer Verlängerungsoption durch die Beklagte bis zum 31. Januar 2025 fortbesteht.

Mit schriftlichem Vertrag vom 1. Februar 2006 hatte die Beklagte vom damaligen Grundstückseigentümer das Gewerbeobjekt mit einer Nutzfläche von 640 qm, einer Garage und 15 Stellplätzen gemietet. Zur Mietzeit war in § 2 der dem Mietvertrag angefügten "Sondereinbarung" geregelt:

"Das Mietverhältnis beginnt am 01.02.2006 und endet am 31.01.2015. Die Mieterin kann aber die Verlängerung des Mietverhältnisses um 10 Jahre über den vereinbarten Beendigungstermin hinaus verlangen, wenn sie das Optionsrecht spätestens 5 Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit ausübt. ..."

Außerdem enthielt der Vertrag in § 30 folgende Klausel:

"Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen der schriftlichen Vertragsform. Dies gilt auch für einen teilweisen Verzicht auf das Schriftformerfordernis."

Ab dem 3. Juni 2014 wurde das Gewerbeobjekt von einem Zwangsverwalter verwaltet. Am 27. August 2014 übermittelte die Beklagte dem Zwangsverwalter ein Computerfax, das keine Unterschrift trug. In diesem teilte sie mit, dass sie von ihrem Optionsrecht Gebrauch mache, der Vertrag sich damit um zehn Jahre verlängere und dieses Schreiben dem Zwangsverwalter "auch noch per Post" zugehen werde. Die angekündigte Zusendung des unterzeichneten Schreibens per Einschreiben an den Zwangsverwalter scheiterte, weil es nicht bei der Post abgeholt wurde. Ebenfalls am 27. August 2014 erklärte die Beklagte schriftlich gegenüber dem Vermieter, von dem Optionsrecht Gebrauch zu machen.

Die Klägerin erwarb das Gewerbeobjekt durch Zuschlag vom 12. Januar 2015. Mit Schreiben vom 21. September 2015 kündigte sie das Mietverhältnis zum 31. März 2016 und stützte sich darauf, dass die Ausübung der Verlängerungsoption nicht der Schriftform des § 550 BGB genügt habe.

Das Feststellungsbegehren der Klägerin ist vor dem Landgericht und dem Oberlandesgericht erfolglos geblieben. Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Feststellungsantrag weiter.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

Das Oberlandesgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet:

Die Beklagte habe die Verlängerungsoption wirksam ausgeübt, so dass sich das Mietverhältnis um zehn Jahre verlängert habe. Richtiger Empfänger sei der Zwangsverwalter gewesen. Dass diesem das unterschriebene Einschreiben mit Rückschein zugegangen sei, lasse sich zwar nicht feststellen. Es sei weder gesichert, dass der Briefträger beim Zustellversuch einen Benachrichtigungszettel hinterlassen habe, noch ob einem solchen Zettel der Name der Beklagten als Absenderin zu entnehmen gewesen sei. Zudem bleibe unklar, ob der Zustellversuch rechtzeitig erfolgt sei. Die von der Beklagten per Fax und ohne Unterschrift übermittelte Optionsausübung sei aber wirksam. Dem stehe insbesondere nicht § 550 BGB entgegen, weil diese Norm auf einseitige empfangsbedürftige Willenserklärungen ihrem Wortlaut nach nicht anwendbar und eine entsprechende Anwendung nicht geboten sei. Durch die Optionsausübung komme kein neuer Vertrag zustande, sondern es werde dem bestehenden Mietverhältnis lediglich ein neuer Zeitabschnitt hinzugefügt. Anderes geböten auch nicht Sinn und Zweck des Schriftformerfordernisses. Aus der im Mietvertrag vereinbarten Schriftformklausel ergebe sich ebenfalls nicht, dass die Ausübung der Verlängerungsoption in schriftlicher Form zu erfolgen habe. Denn diese Klausel setze eine "Änderung" oder "Ergänzung" voraus. Eine solche werde durch die Optionsausübung indes nicht

bewirkt. Vielmehr habe die Beklagte lediglich durch einseitige Erklärung mittels eines ihr eingeräumten Gestaltungsrechts die Mietdauer verlängert.

## II.

Das hält rechtlicher Nachprüfung stand. Die Beklagte hat die ihr vertraglich eingeräumte Verlängerungsoption wirksam ausgeübt. Die mittels der an den Zwangsverwalter gefaxten Verlängerungserklärung bis zum 31. Januar 2025 bewirkte Laufzeitverlängerung hat auch nicht zu einem Schriftformmangel im Sinne von §§ 578 Abs. 1 und 2, 550 Satz 1 BGB geführt, so dass der Klägerin kein vorzeitiges Kündigungsrecht gemäß §§ 578 Abs. 1 und 2, 550 Satz 2, 580 a Abs. 2 BGB zusteht.

1. Wie das Oberlandesgericht zutreffend erkannt hat, ist die Ausübung der Verlängerungsoption gegenüber dem Zwangsverwalter als dem richtigen Erklärungsgegner und nicht unter Verstoß gegen ein vertraglich zur Wirksamkeitsvoraussetzung erhobenes Schriftformerfordernis erfolgt. Die Beklagte hat damit den ursprünglich mit Ablauf des 31. Januar 2015 endenden Mietvertrag bis einschließlich 31. Januar 2025 verlängert.

a) Der Beklagten als der Mieterin ist in § 2 der Sondervereinbarung eine sogenannte Verlängerungsoption gewährt. Bei einer solchen handelt es sich um das der begünstigten Partei eingeräumte Recht, ein befristetes Mietverhältnis vor Ablauf der Mietzeit durch einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung um einen bestimmten Zeitraum - hier zehn Jahre - zu verlängern. Demgegenüber führt bei einer sogenannten, hier nicht vorliegenden Verlängerungsklausel das Schweigen der Vertragspartei die Vertragsverlängerung herbei (vgl. dazu Senatsurteil vom 14. Oktober 2015 - XII ZR 84/14 - NZM 2015, 861 Rn. 13 mwN).

Mit dem Computerfax vom 27. August 2014 hat die Beklagte eine derartige, auf Verlängerung des Mietverhältnisses um zehn Jahre gerichtete einseitige Willenserklärung abgegeben und dabei auch das vertragliche Fristerfordernis von fünf Monaten vor dem ursprünglich bestimmten Vertragsende (31. Januar 2015) gewahrt. Für den Zwangsverwalter als Adressaten des Computerfax war im Hinblick auf dessen eindeutigen Inhalt offensichtlich, dass es sich dabei nicht um einen bloßen Entwurf oder die Ankündigung einer erst später erfolgenden Willenserklärung, sondern schon um die Optionsausübung selbst handelte.

b) Diese Willenserklärung ist mit dem Zwangsverwalter dem richtigen Adressaten zugegangen.

Mit der Bestellung eines Zwangsverwalters durch das Vollstreckungsgericht (§ 150 Abs. 1 ZVG) wird dem Schuldner die Verwaltung und Benutzung seines Grundstücks entzogen (§ 148 Abs. 2 ZVG) und dem Zwangsverwalter zur Ausübung übertragen. Dieser hat die Rechte des Schuldners im Rahmen der ihm nach § 152 ZVG obliegenden Aufgaben wahrzunehmen, wobei ein Mietvertrag gemäß § 152 Abs. 2 ZVG auch dem Zwangsverwalter gegenüber wirksam ist, wenn das Grundstück - wie hier - dem Mieter vor der Beschlagnahme (§ 20 ZVG) überlassen war (vgl. BGH Urteil vom 18. Dezember 2015 - V ZR 191/14 - NJW 2016, 1242 Rn. 9; Senatsurteil vom 20. Mai 1992 - XII ZR 77/91 - NJW 1992, 3041).

Der Zwangsverwalter ist dann einerseits berechtigt, alle Vermieterrechte aus diesem ihm gegenüber wirksamen Mietvertrag geltend zu machen, etwa den Mietvertrag wegen Zahlungsverzugs des Mieters nach § 543 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB fristlos zu

kündigen und von dem Mieter die Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zu verlangen (BGH Urteil vom 18. Dezember 2015 - V ZR 191/14 - NJW 2016, 1242 Rn. 20 mwN) oder auch den Vertrag zu ändern (vgl. Senatsurteil vom 20. Mai 1992 - XII ZR 77/91 - NJW 1992, 3041). Andererseits ist er auch für einseitige, den Vertrag betreffende Willenserklärungen des Mieters wie etwa dessen Kündigung allein empfangszuständig (vgl. BGH Urteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 330/03 - NZM 2005, 596, 597). Eine Verlängerungsoption ist während der Zwangsverwaltung daher ihm gegenüber auszuüben.

c) Entgegen der von der Revision vertretenen Auffassung scheidet die Wirksamkeit der Optionsausübung nicht an dem in § 30 des Mietvertrags enthaltenen Schriftformerfordernis. Dieses bezieht sich auf Änderungen und Ergänzungen des Vertrags und schreibt für diese die "schriftliche Vertragsform" vor. Um eine solche vertragliche Änderung oder Ergänzung geht es hier jedoch nicht. Vielmehr hat die Beklagte von dem ihr vertraglich eingeräumten Gestaltungsrecht (vgl. Senatsurteil BGHZ 203, 148 = NJW 2015, 402 Rn. 21 mwN) Gebrauch gemacht, die Vertragslaufzeit zu verlängern. Diese Willenserklärung kann wegen ihrer notwendigen Einseitigkeit von vorneherein nicht der "Vertragsform" entsprechen. Folgerichtig enthält die das Optionsrecht regelnde spezielle Vertragsbestimmung auch keinerlei Formerfordernisse.

2. Dass die Verlängerungsoption durch ein nicht unterschriebenes Computerfax ausgeübt worden ist, stellt auch keinen Verstoß gegen die Schriftform des § 550 BGB dar. Die durch die Optionsausübung bewirkte Vertragslaufzeit bis zum Ablauf des 31. Januar 2025 bindet mithin die Vertragsparteien und damit gemäß § 57 ZVG iVm § 566 Abs. 1 BGB auch die Klägerin als Ersteherin, so dass eine vorzeitige ordentliche Kündigung (vorbehaltlich einer Kündigung nach den Voraussetzungen des § 57 a ZVG) ausscheidet.

a) Bei der Regelung in § 550 BGB geht es nicht um die Wirksamkeit mietvertraglicher Vereinbarungen, sondern allein darum, wie lange die Mietvertragsparteien an diese - ihre Wirksamkeit vorausgesetzt - gebunden sind, ohne sich vom Vertrag lösen zu können (vgl. Senatsurteil vom 7. März 2018 - XII ZR 129/16 - NJW 2018, 1540 Rn. 19 ff. mwN). Daher berührt die Frage, ob die Ausübung einer Verlängerungsoption dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB unterfällt, auch nicht die Wirksamkeit der erfolgten Laufzeitverlängerung. Sie kann vielmehr nur Bedeutung dafür erlangen, ob eine Vertragspartei trotz des wirksam herbeigeführten neuen Vertragsendes schon vorzeitig den Vertrag durch ordentliche Kündigung beenden kann. Mithin ist das seinem Wortlaut nach allein auf die Frage der Wirksamkeit der Optionsausübung gerichtete Feststellungsbegehren der Klägerin dahin auszulegen, dass der Mietvertrag nicht trotz der von der Klägerin mit Schreiben vom 21. September 2015 erklärten Kündigung bis zum 31. Januar 2025 fortbesteht.

b) Wie das Oberlandesgericht zu Recht ausgeführt und worauf der Senat bereits wiederholt hingewiesen hat (Senatsurteile vom 11. April 2018 - XII ZR 43/17 - NZM 2018, 515 Rn. 20 und vom 5. Februar 2014 - XII ZR 65/13 - NJW 2014, 1300 Rn. 28 f.), ist die Ausübung einer Verlängerungsoption nicht schriftformbedürftig im Sinne des § 550 Satz 1 BGB.

aa) Eine Option, die einer oder beiden Parteien das Recht einräumt, das bestehende Mietverhältnis durch einseitige Erklärung um eine bestimmte Zeit zu verlängern, ist ein schon im Ausgangsvertrag eingeräumtes Gestaltungsrecht (Senatsurteil BGHZ 203, 148 = NJW 2015, 402 Rn. 21). Sofern die Jahresgrenze des § 550 Satz 2 BGB

überschritten wird, bedarf schon die Vereinbarung eines Optionsrechts der Schriftform des § 550 BGB, um nicht laufzeitschädlich zu sein (vgl. BGH Urteil vom 24. Juni 1987 - VIII ZR 225/86 - NJW-RR 1987, 1227, 1228). Dem genügt die in § 2 der Sondervereinbarung getroffene vertragliche Regelung.

bb) Entgegen einer von Teilen der Literatur und früherer obergerichtlicher Rechtsprechung vertretenen Auffassung (vgl. etwa OLG Köln ZMR 2013, 884, 885 und NZM 2006, 464; OLG Frankfurt NZM 1998, 1006; BeckOGK/Dittert BGB § 550 Rn. 107 ff.; Dittert jurisPR-MietR 18/2013 Anm. 6; Schmidt-Futterer/Lammel Mietrecht 13. Aufl. § 550 BGB Rn. 12; Zöll in Lindner-Figura/Opree/Stellmann Geschäftsraummiete 4. Aufl. Kap. 9 Rn. 26; wohl auch Hannemann in Hannemann/Wiegner Münchner Anwaltshandbuch Mietrecht 4. Aufl. § 47 Rn. 5) unterfällt die Ausübung einer Verlängerungsoption selbst hingegen nicht § 550 BGB (ebenso etwa OLG Dresden NZM 2017, 442, 444; KG Beschluss vom 23. Oktober 2017 - 8 U 91/17; Blank in Blank/Börstinghaus Miete 5. Aufl. § 550 BGB Rn. 51a; Erman/Lützenkirchen BGB 15. Aufl. § 550 Rn. 20; Ettl in Spielbauer/Schneider Mietrecht 2. Aufl. § 550 Rn. 10; Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer/Schweitzer Gewerberaummieta § 550 Rn. 8 und 66; Guhling NZM 2014, 529, 533; Krenek in Spielbauer/Schneider Mietrecht 2. Aufl. § 542 BGB Rn. 58; MünchKommBGB/Häublein 7. Aufl. § 535 Rn. 27; Palandt/Weidenkaff BGB 77. Aufl. § 550 Rn. 4).

Die Vorschrift des § 550 BGB greift nicht ein, wenn einer Partei bereits im Mietvertrag die Möglichkeit eingeräumt ist, durch einseitige Willenserklärung eine Änderung der Vertragswirkungen herbeizuführen, und sie dann von dieser Möglichkeit Gebrauch macht. In diesem Fall muss sich allein die ursprüngliche vertragliche Bestimmung am Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB messen lassen, wohingegen die Ausübung des Änderungsrechts nicht laufzeitschädlich im Sinne des § 550 BGB sein kann (Senatsurteil vom 11. April 2018 - XII ZR 43/17 - NZM 2018, 515 Rn. 20). Der Senat hat dies etwa für das Recht auf Nebenkostenanpassung durch einseitige Erklärung (Senatsurteil vom 5. Februar 2014 - XII ZR 65/13 - NJW 2014, 1300 Rn. 27 ff.) oder auf das dem Vermieter gewährte Leistungsbestimmungsrecht, welchen von mehreren Parkplätzen er dem Mieter zuweist (Senatsurteil vom 23. Januar 2013 - XII ZR 35/11 - NJW 2013, 1082 Rn. 16), entschieden.

Ebenso verhält es sich für die Ausübung einer Verlängerungsoption. Durch sie kommt kein neuer Vertrag zustande. Vielmehr wirkt sie unmittelbar auf das bestehende Mietverhältnis ein, indem sie mit ihrer Gestaltungswirkung lediglich die ursprünglich vereinbarte Vertragslaufzeit ändert und ihr einen neuen Zeitabschnitt hinzufügt (Senatsurteil BGHZ 203, 148 = NJW 2015, 402 Rn. 21). Dabei handelt es sich nicht etwa um die Annahme eines im Ursprungsvertrag bereits enthaltenen Angebots des Vermieters auf Vertragsverlängerung (so aber Schmidt-Futterer/Lammel Mietrecht 13. Aufl. § 550 BGB Rn. 12) und damit um eine neue vertragliche Vereinbarung, sondern um die Wahrnehmung von zuvor vertraglich eingeräumter Rechtsgestaltungsmacht (vgl. Senatsurteil BGHZ 203, 148 = NJW 2015, 402 Rn. 21). Die Optionsausübung selbst ist daher kein von § 550 BGB erfasster Vertragsschluss.

cc) Die § 550 BGB zugrunde liegenden Gesetzeszwecke gebieten nichts anderes (aA etwa BeckOGK/Dittert [Stand: 1. Oktober 2018] BGB § 550 Rn. 107 ff.).

Nach ständiger Rechtsprechung des Senats dient die von § 550 BGB geforderte Beurkundung in erster Linie dem Informationsbedürfnis und damit dem Schutz des

in den Vertrag gemäß § 566 Abs. 1 BGB eintretenden Erwerbers. Diesem soll durch die Schriftform ermöglicht werden, sich von Umfang und Inhalt der auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten zuverlässig zu unterrichten. Zusätzlich bezweckt die Schriftform des § 550 BGB, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden sicherzustellen und als Übereilungsschutz die Vertragsparteien vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu warnen (Senatsurteil vom 7. März 2018 - XII ZR 129/16 - NJW 2018, 1540 Rn. 21 mwN).

Dem wird es vollauf gerecht, zwar die Vereinbarung des Optionsrechts, nicht aber dessen Ausübung als schriftformbedürftig anzusehen. Mit Blick auf den Erwerberschutz gibt es zahlreiche Fallgestaltungen, in denen § 550 BGB den Zweck, dem Erwerber Klarheit über die Bedingungen eines langfristigen Mietvertrags zu verschaffen, nicht umfassend gewährleisten kann. Dies gilt unter anderem für die einem Grundstückserwerber wichtige Kenntnis, bis zu welchem Zeitpunkt ein langfristiges Mietverhältnis besteht. Enthält die Mietvertragsurkunde eine Verlängerungsoption zu Gunsten des Mieters, kann der Grundstückserwerber der Urkunde zwar nicht entnehmen, ob die Option vor dem Eigentumserwerb ausgeübt wurde, so dass zunächst Ungewissheit darüber bestehen kann, ob das Mietverhältnis bald endet oder gegebenenfalls noch jahrelang fortbestehen wird. Dann ist der Erwerber aber durch die aus der Urkunde ersichtliche Option hinreichend gewarnt, so dass es ihm zuzumuten ist, sich bei dem Verkäufer oder dem Vermieter hierüber zu erkundigen (vgl. etwa Senatsurteile vom 5. Februar 2014 - XII ZR 65/13 - NJW 2014, 1300 Rn. 28 mwN und BGHZ 200, 98 = NJW 2014, 1087 Rn. 26 mwN). Insofern liegt es anders als bei Fallgestaltungen, in denen sich aus dem schriftlichen Vertrag gerade kein Anlass für eine Nachfrage bei den bisherigen Vertragsparteien zu nicht schriftlich niedergelegten Vertragsbedingungen ergibt (dies verkennend Schmidt-Futterer/Lammel Mietrecht 13. Aufl. § 550 BGB Rn. 12).

Aufgrund der Schriftformbedürftigkeit der vertraglichen Vereinbarung zum Optionsrecht ist auch ein ausreichender Übereilungsschutz für die Vertragsparteien sowie die Beweisbarkeit der Vereinbarung selbst gewährleistet. Die Ausübung des Optionsrechts als einseitige rechtsgestaltende Erklärung ist von dem auf den Vertragsschluss beschränkten Schutzzweck des § 550 BGB hingegen nicht erfasst.

Dose Schilling Nedden-Boeger

Botur Guhling