

Oberlandesgericht Dresden

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 133, 157, 162, 241, 242 BGB

- 1. Für die Auslegung des Umfangs einer kundgegebenen Innenvollmacht, welche dem Kundgebungsempfänger nicht im Original vorgelegt wird, kommt es auf die Sicht eines objektiven Empfängers an dessen Stelle an, es dürfen also nur solche Umstände herangezogen werden, die dem Kundgebungsempfänger bekannt waren.**
- 2. Vertragspartner sind zum einen verpflichtet, an der Erreichung und Verwirklichung von Ziel und Zweck des Vertrages mitzuwirken und sich, soweit dies mit den eigenen Interessen vernünftigerweise vereinbaren lässt, gegenseitig zu unterstützen. Sie haben zum anderen alles zu unterlassen, was die Erreichung des Vertragszweckes und den Eintritt des Leistungserfolges gefährden oder beeinträchtigen könnte (sog. Leistungstreuepflicht).**
- 3. Vereinbaren die Vertragspartner, dass ein Vertragspartner den Vertrag durch eine Option, also eine einseitige und empfangsbedürftige Willenserklärung verlängern kann, so gehört es zur Leistungstreuepflicht desjenigen Vertragspartners, welcher der potentielle Erklärungsempfänger ist, alles zu unterlassen, was den Zugang der Optionsausübungserklärung bei ihm gefährden oder beeinträchtigen könnte. Muss also der Vertragspartner mit dem Eingang einer entsprechenden Willenserklärung rechnen und verhindert oder verzögert er dennoch deren Zugang bei sich, muss er sich wegen Verstoßes gegen die Leistungstreuepflicht so behandeln lassen, als wenn die Erklärung rechtzeitig zugegangen, wenn der Gegner alles Nötige und Zumutbare getan hat, um den Zugang zu bewirken.**

OLG Dresden, Urteil vom 12.01.2022, Az.: 5 U 1630/21

Tenor:

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 20.07.2021 (5 O 89/21) wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Ausspruch unter I. und II. des Tenors klarstellend wie folgt neu gefasst wird:

I. Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis der Klägerin als Mieterin betreffend eine Ladeneinheit im Erdgeschoss rechts des Anwesens mit der postalischen Bezeichnung K..... x, 00000 D....., einer Größe von ca. 65 m² auf der Grundlage des Vertrages über eine Ladeneinheit vom 26.10.2018, Anlage K 1 der Klage, über den 30.09.2021 hinaus fortgilt als bis zum 30.09.2024 befristetes Mietverhältnis.

II. Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis der Klägerin als Mieterin betreffend eine Büroeinheit im 3. Obergeschoss links vom Treppenhaus aus gesehen in dem Anwesen mit der postalischen Bezeichnung K..... x, 00000 D....., mit einer Größe von ca. 73,70 m² auf der Grundlage des Mietvertrages über eine Büroeinheit vom 26.10.2018, Anlage K 2 der Klage, über den 30.09.2021 hinaus fortgilt als bis zum 30.09.2024 befristetes Mietverhältnis.

2. Die Beklagte trägt auch die Kosten des Berufungsverfahrens.

3. Dieses Urteil und das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 20.07.2021 (5 O 89/21) sind vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte kann die Zwangsvollstreckung abwenden durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des vollstreckbaren Betrages, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Feststellung in Anspruch, dass sich die Mietverträge über eine Ladeneinheit im Erdgeschoss und eine Büroeinheit im 3. Obergeschoss des Anwesens K..... x in D..... über das zunächst vereinbarte Mietende am 30.09.2021 hinaus um weitere drei Jahre bis zum 30.09.2024 verlängert haben.

Mit Verträgen jeweils vom 26.10.2018 mietete die Klägerin vom damaligen Eigentümer des Grundstückes K..... x in D..... M..... S..... die im Erdgeschoss rechts gelegene Ladeneinheit zum Betrieb eines ...büros mit einer Größe von ca. 65 m² (Anlage K 1) und die im 3. Obergeschoss links gelegene Büroeinheit zum Betrieb eines ...büros mit einer Größe von ca. 73,70 m² (Anlage K 2). Beide Mietverhältnisse begannen am 01.10.2018 und waren für drei Jahre befristet, also bis zum 30.09.2021. Beide Mietverträge enthielten jeweils in ihrem § 2 Nr. 2 folgende Regelung: „Der Mieter ist zur zweimaligen Ausübung einer Verlängerungsoption berechtigt, durch die sich das Mietverhältnis um jeweils drei Jahre verlängert. Die Ausübung der Option ist dem Vermieter schriftlich mindestens 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit bzw. der durch Optionsausübung verlängerten Mietzeit mitzuteilen. Durch die rechtzeitige Ausübung der Option verlängert sich das Mietverhältnis zu den jeweils zuletzt geltenden Vertragsbedingungen. Die Ausübung der Option lässt jedoch andere Bestimmungen unberührt, welche die Änderung oder Anpassung bestimmter Vertragsmodalitäten, insbesondere zur Miethöhe und zu den Betriebskosten regeln.“

Mit Schreiben an die Klägerin vom 19.05.2020 (Anlage K 3) teilte der Grundstückseigentümer M..... S..... mit, er habe das Mietgrundstück an die Beklagte veräußert und der Besitzübergang sei zum 15.05.2020 erfolgt. Die Verwaltung des Objektes erfolge ab sofort ausschließlich durch die von der Beklagten beauftragte und bevollmächtigte Hausverwaltung ... GmbH mit Sitz in D..... (im Folgenden: Hausverwaltung). Er habe die Beklagte ermächtigt, ab dem 15.05.2020 alle das Mietverhältnis betreffenden Erklärungen im eigenen Namen abzugeben und sämtliche sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte im eigenen Namen geltend zu machen. Die Erwerberin habe der neuen Hausverwaltung im gleichen Umfang Vollmacht erteilt.

Die Hausverwaltung wandte sich mit Schreiben vom 25.05.2020 (Anlage K 4) an die Klägerin und teilte mit, sie habe zum 15.05.2020 ausschließlich die Hausverwaltung des Mietgrundstückes übernommen. Ferner fügte die Hausverwaltung eine ihr von der Beklagten am 15.05.2020 erteilte Verwaltervollmacht bei, teilte die Kontoverbindung der Beklagten für die Zahlung der Miete mit und bat die Klägerin, sich ab sofort mit allen Fragen bezüglich ihres Mietverhältnisses ausschließlich an die Hausverwaltung zu wenden.

Die Klägerin hatte bereits jeweils mit Schreiben vom 04.05.2020 (Anlage K 6) für die beiden streitgegenständlichen Mietverträge gegenüber der Beklagten, vertreten durch die Hausverwaltung, die Ausübung der ersten Verlängerungsoption um weitere drei Jahre, d. h. zunächst bis zum 30.09.2024 erklärt und darum gebeten, eine entsprechende Bestätigung zu übersenden. Eine Bestätigung erhielt die Klägerin aber nicht. Mit dem an die Beklagte, vertreten durch die Hausverwaltung, gerichteten Schreiben vom 30.06.2020 (Anlage K 7) mahnte die Klägerin die ausgebliebene Bestätigung an.

Die Hausverwaltung erklärte mit Schreiben an die Klägerin vom 21.07.2020 (Anlage K 8), sie prüfe zurzeit die Anfrage der Klägerin zur Ausübung der Verlängerungsoption und werde unaufgefordert auf die Klägerin zukommen, sobald weitere Informationen vorlägen. Eine weitere Reaktion der Hausverwaltung blieb aber aus.

Seit dem 17.08.2020 ist die Beklagte als Eigentümerin des Grundstückes K..... x in D..... im Grundbuch eingetragen und damit als Vermieterin in die beiden Mietverträge zwischen der Klägerin und Herrn S..... vom 26.10.2018 auf Vermieterseite eingetreten.

Mit ihren Schreiben jeweils vom 26.08.2020 (Anlagen K 9, K 10) erklärte die Klägerin unmittelbar gegenüber der Beklagten jeweils für die beiden streitgegenständlichen Mietverträge die Ausübung der Verlängerungsoption gemäß § 2 Nr. 2 der Verträge um weitere drei Jahre zunächst bis zum 30.09.2024. Ferner bat die Klägerin um eine entsprechende Bestätigung.

Zwischen den Parteien ist strittig, ob die beiden Schreiben vom 26.08.2020 der Beklagten zugegangen sind. Die erbetene Bestätigung von Seiten der Beklagten erfolgte nicht.

Mit dem Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 25.09.2020 (Anlage K 12) forderte die Klägerin die Beklagte zur Bestätigung der ordnungsgemäßen Optionsausübung und damit Fortgeltung der beiden streitgegenständlichen Mietverhältnisse jeweils bis zum 30.09.2024 auf. Eine Reaktion der Beklagten auf dieses Schreiben erfolgte nicht.

Mit einem weiteren Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 10.11.2020 (Anlage K 13) drohte die Klägerin der Beklagten die Erhebung einer Feststellungsklage für den Fall an, dass die Bestätigung der Verlängerung der beiden streitgegenständlichen Mietverhältnisse nicht bis zum 18.11.2020 rechtsverbindlich erfolgt sei. Zudem berechnete sie eine außergerichtliche Anwaltsvergütung für die Inanspruchnahme ihrer jetzigen Prozessbevollmächtigten in Höhe von 984,60 EUR. Daraufhin meldete sich die Beklagte mit E-Mail vom 17.11.2020 (Anlage K 14) bei den Prozessbevollmächtigten der Klägerin und erklärte, eine wirksame Ausübung der Verlängerungsoption für die beiden streitgegenständlichen Verträge durch die Klägerin sei „nach derzeitiger Aktenlage“ nicht erkennbar.

Die Klägerin hat vorgetragen, sie habe die beiden unmittelbar an die Beklagte gerichteten Schreiben vom 26.08.2020 per Einwurf-Einschreiben durch Aufgabe an die Deutsche Post AG übersandt. Über die Sendungsverfolgung der Deutschen Post AG sei unter der Sendungsnummer erkennbar, dass die Zustellung des jeweiligen Einwurf-Einschreibens am 27.08.2020 an die Beklagte erfolgt sei (Anlage K 11). Ferner hat die Klägerin als

Zeugin für den Einwurf der beiden Einwurf-Einschreiben in den Briefkasten der Beklagten die Zustellerin R..... P..... und für den Inhalt der eingeworfenen Sendung ihre Mitarbeiterin S..... B..... als Zeugin benannt. Die Ausübung der Verlängerungsoption für die beiden Mietverträge sei demzufolge jeweils fristgerecht gegenüber der Beklagten erklärt worden. Im Übrigen sei das Bestreiten des Zugangs der Optionsausübungserklärungen der Klägerin durch die Beklagte rechtsmissbräuchlich.

Die Beklagte hat vorgetragen, es sei nicht zu einer Verlängerung der beiden streitgegenständlichen Mietverträge über den 30.09.2021 hinausgekommen, weil die Klägerin die ihr jeweils vertraglich eingeräumte Verlängerungsoption nicht wirksam ausgeübt habe. Soweit die Klägerin vor dem 17.08.2020 entsprechende Erklärungen gegenüber der Beklagten abgegeben habe, seien diese unwirksam, weil der Voreigentümer ihr zwar den Besitz am Grundstück übertragen und Vollmacht zur Abgabe von rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen, nicht aber Vollmacht zur Entgegennahme von rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen erteilt habe. Die von der Klägerin vorgelegten Schreiben jeweils vom 26.08.2020 seien ihr nicht zugegangen. Der Nachweis der Zustellung sei über die Sendungsverfolgung nicht erbracht, weil der Einlieferungsbeleg die uneindeutige Firmenbezeichnung „xxx“ enthalte. Das Schreiben der Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 25.09.2020 enthalte keine auf die Ausübung der Verlängerungsoption gerichtete rechtsgeschäftliche Erklärung.

Wegen des Sachvortrages im Übrigen und der in I. Instanz gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des Urteils des Landgerichts Bezug genommen.

Das Landgericht hat mit dem Urteil vom 20.07.2021 für beide streitgegenständlichen Mietverhältnisse festgestellt, dass diese auf der Grundlage des Mietvertrages jeweils vom 26.10.2018 über den 30.09.2021 hinaus fortgelten bis zum 30.09.2024.

Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, für die Feststellungsklagen der Klägerin bestehe das notwendige Feststellungsinteresse und die Klagen seien auch begründet, weil die Klägerin die ihr vertraglich eingeräumte Verlängerungsoption für die beiden streitgegenständlichen Mietverträge jedenfalls mit dem Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 25.09.2020 wirksam ausgeübt habe. Auch wenn die Klägerin nach dem Wortlaut dieses Schreibens nur die Bestätigung der ordnungsgemäßen Optionsausübung verlange, sei für einen Vermieter, dem die in Bezug genommenen Optionsausübungsschreiben tatsächlich nicht zugegangen wären, hinreichend die Absicht der Klägerin erkennbar, an den behaupteten Optionsausübungen festzuhalten. Weiterhin habe der Beklagten als Vertragspflicht nach § 241 Abs. 1 BGB obliegen, die Klägerin nach Erhalt des Schreibens vom 25.09.2020 innerhalb der noch offenen Frist zur Optionsausübung bis zum 30.09.2020 darauf hinzuweisen, dass ihr keine Schreiben vom 26.08.2020 zugegangen seien. Die Beklagte habe die Klägerin deshalb gemäß § 280 BGB so zu stellen, als ob die Optionen von Seiten der Klägerin erklärt worden seien.

Gegen das ihr am 22.07.2021 zugestellte Urteil hat die Beklagte am 05.08.2021 Berufung eingelegt und diese - nach entsprechender Fristverlängerung - am 22.10.2021 begründet.

Sie trägt vor, das Feststellungsurteil des Landgerichtes sei rechtsfehlerhaft ergangen. So gehe zunächst bereits der Feststellungstenor des Landgerichts weiter, als das Feststellungsinteresse und der Rechtsanspruch der Klägerin reichen könnten. Die Klägerin könne keine weitergehende Feststellung verlangen, als dass sie die Verlängerungsoptionen aus den beiden streitgegenständlichen Mietverträgen wirksam ausgeübt hätte. Die Klägerin könne nicht die Feststellung beanspruchen, dass das verlängerte Mietverhältnis zukünftig tatsächlich bis zum 30.09.2024 fortgelte, was aber

in dieser Form vom Landgericht ausgeurteilt worden sei. Mit dem bestehenden Tenor könne das Urteil des Landgerichtes deshalb jedenfalls keinen Bestand haben.

Das Landgericht habe ferner zu Unrecht angenommen, dass die Klägerin die ihr vertraglich eingeräumten Verlängerungsoptionen aus den beiden streitgegenständlichen Mietverträgen wirksam ausgeübt habe. Das Landgericht stütze seine Auffassung ausschließlich auf das Schreiben der Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 25.09.2020. In diesem Schreiben sei aber entgegen der Auffassung des Landgerichtes keine Verlängerungsoption ausgeübt worden. Vielmehr enthalte das Schreiben vom 25.09.2020 überhaupt keine rechtsgeschäftliche Erklärung. Entgegen dem Landgericht könnten die im Schreiben vom 25.09.2020 enthaltenen Erklärungen nicht dahingehend ausgelegt werden, dass sie die Ausübung einer Verlängerungsoption beinhalteten. Es handele sich um ein von Rechtsanwälten verfasstes Schreiben, welches auf eine vermeintlich bereits abgegebene Erklärung verweise und aus diesem Grund keine erneute Erklärung zur Ausübung der Verlängerungsoption abgebe.

Die Beklagte treffe keine Hinweispflicht aus § 241 BGB bzw. aus Treu und Glauben. Der Beklagten könne es nicht als vertraglicher Nebenpflicht obliegen, der anwaltlich vertretenen Mieterin soweit zu helfen, dass diese es doch schaffe, eine wirksame Erklärung auf den Weg zu bringen, wenn die Beklagte kein Interesse an der Abgabe einer wirksamen Erklärung zur Verlängerung des Mietverhältnisses habe. Zwischen den Parteien gebe es weder eine besondere Vertrauensprägung noch besondere persönliche Verhältnisse.

Die Beklagte beantragt,

das am 20.07.2021 verkündete Urteil des Landgerichts Dresden - 5 O 89/21 - zu ändern und die Klage insgesamt abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das Urteil des Landgerichtes unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrages.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 12.01.2022 hat die Klägerin klargestellt, dass ihre Feststellungsanträge so zu verstehen seien, dass die beiden streitgegenständlichen Mietverhältnisse über den 30.09.2021 hinaus fortgälten als bis zum 30.09.2024 befristete Mietverhältnisse.

II.

Die zulässige Berufung führt zu einer klarstellenden Umformulierung des Feststellungstenors in Ziffern I. und II. des angefochtenen Urteils des Landgerichts vom 20.07.2021 (dazu A.), hat in der Sache aber im Ergebnis keinen Erfolg (dazu B.).

A.

Soweit die Beklagte rügt, das Landgericht habe entsprechend dem Rechtsschutzziel der Klägerin nur über die Feststellung darüber zu entscheiden gehabt, ob die Klägerin das erste Optionsrecht für die beiden streitgegenständlichen Mietverträge zur Verlängerung über den 30.09.2021 hinaus wirksam ausgeübt habe, ist dies unbegründet. Gegenstand einer Feststellungsklage nach § 256 Abs. 1 ZPO kann das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses sein, etwa eines Mietverhältnisses, nicht aber eine Vorfrage dieser Frage, nämlich die Wirksamkeit einer Kündigungserklärung bzw. einer

Optionsausübungserklärung (vgl. BGH, Urteil vom 20.02.2008, VIII ZR 139/07, NJW 2008, 1303 Rn. 9; Urteil vom 01.08.2017, XI ZR 469/16, NJW-RR 2017, 1260 Rn. 13). Dies hat das Landgericht beachtet, indem es über die Feststellung des Fortbestehens der beiden streitgegenständlichen Mietverhältnisse über den 30.09.2021 hinaus entschieden hat.

Berechtigt ist der Einwand der Beklagten, das Landgericht könne nicht zukünftige Tatsachen feststellen, weswegen das Landgericht auf der Grundlage des Schlusses seiner mündlichen Verhandlung am 08.06.2021 nicht feststellen konnte, ob die beiden streitgegenständlichen Mietverhältnisse (in der Zukunft) tatsächlich bis zum 30.09.2024 andauern werden (i.d.S. auch BGH, Urteil vom 29.09.1999, XII ZR 313/98, NJW 2000, 354, 356).

Eine solche Feststellung war aber auch weder vom Landgericht beabsichtigt, wie sich aus den Ausführungen auf Seite 3 des erstinstanzlichen Urteiles ergibt, wonach sich durch nach Schluss der mündlichen Verhandlung eintretende Sachverhalte eine Beendigung der beiden streitgegenständlichen Mietverhältnisse vor dem 30.09.2024 ergeben könne, ohne dass dem die Rechtskraft des Urteils entgegenstehe, noch war die Feststellung einer zukünftigen Tatsache von Seiten der Klägerin mit ihrem Feststellungsantrag beabsichtigt. Die Klägerin beehrte vielmehr die Feststellung einer gegenwärtigen Tatsache, nämlich der Fortgeltung der beiden streitgegenständlichen Mietverträge über den 30.09.2021 hinaus als bis zum 30.09.2024 befristete Mietverhältnisse als Ergebnis einer wirksamen Ausübung der jeweils ersten Verlängerungsoption, was sie auf entsprechende Nachfrage durch den Senat im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 12.01.2022 ausdrücklich bestätigt hat. Der Senat hat deshalb im Rahmen seiner Entscheidung den Feststellungsausspruch klarstellend dem erkennbaren Rechtsschutzziel der Klägerin und der Intention des Landgerichtes angepasst.

B.

Die Klage auf Feststellung der Fortgeltung beider streitgegenständlicher Mietverhältnisse über den 30.09.2021 hinaus als bis zum 30.09.2024 befristete Mietverhältnisse ist begründet, weil die Klägerin in Bezug auf beide Mietverhältnisse die erste Option zur Verlängerung um drei Jahre jeweils aus § 2 Nr. 2 der beiden Mietverträge jeweils vom 26.10.2018 wirksam ausgeübt hat (dazu 1.).

Wollte man - anders als der Senat - nicht von einer wirksamen Ausübung der Verlängerungsoption durch die Klägerin in Bezug auf die beiden streitgegenständlichen Mietverträge ausgehen, wären die Feststellungsanträge im Ergebnis dennoch begründet, weil die Beklagte infolge ihres eigenen Verhaltens bzw. des ihr zuzurechnenden Verhaltens ihrer Hausverwaltung in Reaktion auf die Schreiben der Klägerin vom 04.05. und 30.06.2020 wegen Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht (Leistungstreuepflicht) bzw. aus Treu und Glauben (§§ 242, 162 Abs. 1 BGB) so zu behandeln wäre, als wenn sie die beiden ersten Verlängerungsoptionen aus den Verträgen jeweils vom 26.10.2018 wirksam ausgeübt hätte (dazu 2.).

Auf den zwischen den Parteien strittigen Zugang der Schreiben der Klägerin jeweils vom 26.08.2020 bei der Beklagten kommt es deshalb nicht entscheidend an.

1. Die Verlängerungsoption ist nach der Regelung in § 2 Nr. 2 der beiden streitgegenständlichen Mietverträge jeweils vom 26.10.2018 schriftlich dem Vermieter mindestens 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit mitzuteilen. Für die Wirksamkeit der Optionsausübungserklärung für die erste Verlängerungsoption kommt es also auf den Zugang einer schriftlichen Erklärung beim Vermieter bis zum 30.09.2020 an. Richtiger Adressat der Optionsausübungserklärung war danach grundsätzlich vor dem 17.08.2020

der ursprüngliche Vermieter S..... und ab dem 17.08.2020 die Beklagte, weil diese mit dem Grundstückserwerb am selben Tage gemäß § 566 Abs. 1 BGB auf Vermieterseite in die beiden streitgegenständlichen Mietverträge eintrat (vgl. auch Burbulla in Guhling/Günter, Gewerberaummieta, 2. Aufl., § 566 BGB Rn. 89).

Die Auslegung der vom ursprünglichen Vermieter S..... mit Wirkung vom 15.05.2020 an die Beklagte erteilten und von beiden gegenüber der Klägerin gegenüber bekannt gemachten Verwaltungsvollmacht gemäß §§ 133, 157 BGB ergibt, dass die Beklagte, vertreten durch ihre Hausverwaltung, bereits zuvor, nämlich bereits vom 15.05. bis zum 16.08.2020 für eine an den ursprünglichen Vermieter S..... zu richtende Optionsausübungserklärung empfangszuständig war (dazu a).

Mit ihren an die Beklagte, vertreten durch ihre Hausverwaltung, gerichteten Schreiben vom 04.05. und 30.06.2020, welche der Hausverwaltung der Beklagten spätestens am 21.07.2020 zugegangen sind, hat die Klägerin an diesem Tage, spätestens am 17.08.2020, wirksam die Ausübung der ersten Verlängerungsoption für die beiden streitgegenständlichen Mietverhältnisse erklärt (dazu b).

Im Ergebnis hat auch das am selben Tage bei der Beklagten eingegangene Schreiben der Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 25.09.2020 wirksam die erste Verlängerungsoption der beiden streitgegenständlichen Mietverträge ausgeübt (dazu c).

a) Bei der Verwaltungsvollmacht des ursprünglichen Eigentümers und Vermieters S..... für die Beklagte handelt es sich um eine kundgegebene Innenvollmacht, denn sie wurde im Rahmen des Grundstückskaufvertrages von Herrn S..... i.S.v. § 167 Abs. 1 1. Alt. BGB gegenüber der Beklagten erklärt und mit den Schreiben von Herrn S..... an die Klägerin vom 19.05.2020 sowie der Beklagten, vertreten durch ihre Hausverwaltung, an die Klägerin vom 25.05.2020 der Klägerin kundgegeben. Für die Auslegung des Umfanges der Verwaltungsvollmacht, welche der Klägerin nicht im Original offengelegt wurde, kommt es danach auf die Sicht eines objektiven Betrachters anstelle der Klägerin an, es dürfen also nur solche Umstände herangezogen werden, die der Klägerin als Erklärungsempfängerin bekannt waren (vgl. BGH, Urteil vom 09.07.1991, XI ZR 218/90, NJW 1991, 3141; Schäfer in Beck'scher Onlinekommentar zum BGB, Stand 01.11.2021, § 167 BGB Rn. 26).

Nach diesen Kriterien war die der Klägerin kundgegebene Innenvollmacht des ehemaligen Vermieters S..... dahin auszulegen, dass die Beklagte, vertreten durch ihre Hausverwaltung, empfangszuständig war für eine bis zum 16.08.2020 grundsätzlich an Herrn S..... zu richtende Optionsausübungserklärung. In diesem, insoweit übereinstimmenden, Sinne waren die Schreiben von Herrn S..... vom 19.05.2020 und der Beklagten vom 25.05.2020 von Seiten der Klägerin zu verstehen.

Besonders deutlich ergibt sich dies aus dem Schreiben der Beklagten, vertreten durch ihre Hausverwaltung, vom 25.05.2020, welchem eine Verwaltervollmacht der Beklagten für die Hausverwaltung vom 15.05.2020, auf welche sich die Hausverwaltung berief, beigefügt war. Diese Verwaltervollmacht betrifft die Vertretung der Beklagten durch die Hausverwaltung in allen Angelegenheiten, welche die Verwaltung des Grundbesitzes der Beklagten hinsichtlich des Objektes K..... x in D..... zum Gegenstand haben.

Nach dieser Verwaltervollmacht ist der Vollmachtnehmer, also die Hausverwaltung der Beklagten, befugt, „rechtsgeschäftliche Erklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, die für den Eigentümer in dieser Eigenschaft und in seiner Eigenschaft als Vermieter bestimmt sind“. Zu diesen Erklärungen zählt auch eine Optionsausübungserklärung, welche nach der vertraglichen Regelung an den Vermieter zu richten ist. Demzufolge ergibt sich unmittelbar aus der von der Hausverwaltung der Klägerin vorgelegten Verwaltervollmacht, dass die Hausverwaltung

empfangsbevollmächtigt war, für die Beklagte Optionsausübungserklärungen entgegenzunehmen, welche von der Klägerin als Mieterin an den Vermieter gerichtet werden sollten.

Entgegen der Auffassung der Beklagten ist diese Vollmacht aber weitergehend dahin zu verstehen, dass auch die Beklagte ihrerseits empfangszuständig für die letztlich an Herrn S..... als Vermieter zu richtende Optionsausübungserklärung war. Nur unter dieser Voraussetzung hatte die Offenlegung der Empfangszuständigkeit gegenüber der Klägerin durch die Hausverwaltung einen Sinn, weil zum Zeitpunkt des Zugangs des Schreibens vom 25.05.2020 noch Herr S..... als Vermieter der Vertragspartner der Klägerin war. Ein objektiver Betrachter anstelle der Klägerin konnte deshalb davon ausgehen, dass die Offenlegung der Empfangszuständigkeit eine tatsächliche Relevanz für die Rechtsbeziehung haben sollte, was nur dann zutrifft, wenn sie auch zu einer Wirkung im Verhältnis zum tatsächlichen Vermieter S..... gültig war. Der Klägerin wurde nicht offen gelegt, dass eine solche Empfangszuständigkeit der Beklagten für Herrn S..... nicht Gegenstand der Verwaltungsvollmacht aus dem Grundstückskaufvertrag war, so dass dieser Umstand im Rahmen der kundgegebenen Innenvollmacht nicht berücksichtigt werden kann.

Dieses Verständnis des Vollmachtsumfanges wird zudem gestützt durch den Inhalt des Schreibens vom 25.05.2020, in welchem der Klägerin mitgeteilt wird, die Verwaltung des Objektes erfolge ab sofort ausschließlich durch die Hausverwaltung und die Klägerin gebeten wird, sich ab sofort mit allen Fragen bezüglich ihres Mietverhältnisses ausschließlich an die Hausverwaltung zu wenden. Erklärungen der Klägerin gegenüber Herrn S..... sind danach nicht vorgesehen. Es kommt hinzu, dass das Schreiben vom 25.05.2020 in der Betreffzeile die Angabe „Eigentümer- und Verwalterwechsel“ enthält. Der Klägerin werden in dem Schreiben bereits Hinweise für den Zeitpunkt erteilt, ab welchem die Beklagte Eigentümerin ist. Dementsprechend ist das Schreiben vom 25.05.2020 aus der Sicht eines objektiven Betrachters anstelle der Klägerin so zu verstehen, dass sich in der Handhabung, die mit diesem Schreiben und der beigefügten Verwaltungsvollmacht begründet wird, nichts dadurch ändern soll, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Beklagte selbst Eigentümerin wird. Umso mehr ist aus der Sicht des objektiven Betrachters anstelle der Klägerin anzunehmen, dass die ausdrücklich offengelegte Empfangszuständigkeit für Optionsausübungserklärungen nicht erst dann besteht, wenn die Beklagte selbst Eigentümerin geworden ist, sondern bereits ab dem Zeitpunkt des mitgeteilten Besitzüberganges zum 15.05.2020.

Diese Sicht des Umfangs der Empfangszuständigkeit der Beklagten, vertreten durch ihre Hausverwaltung, für eine Optionsausübungserklärung von Seiten der Klägerin wird durch den Inhalt des Schreibens des Herrn S..... an die Klägerin vom 19.05.2020 bestätigt.

Dort erklärt Herr S....., er habe die Erwerberin ermächtigt, bestimmte Erklärungen im eigenen Namen abzugeben und sämtliche sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte im eigenen Namen geltend zu machen. Zudem erklärt er, die Erwerberin, also die Beklagte, habe ihrer neuen Hausverwaltung in gleichem Umfang Vollmacht erteilt. Dies lässt sich zwanglos dahin verstehen, dass sich der Umfang der Ermächtigung bzw. Bevollmächtigung der Beklagten durch Herrn S..... deckt mit dem Umfang der Verwaltungsvollmacht der Beklagten für ihre Hausverwaltung. Damit bestätigt Herr S....., dass die in der Verwaltungsvollmacht enthaltene Empfangszuständigkeit der Beklagten auch Gegenstand der Vollmacht von Herrn S..... an die Beklagte ist.

Unzutreffend ist dagegen der Einwand der Beklagten, die Erklärung von Herrn S..... könne nur dahingehend verstehen werden, dass die Erwerberin ihrer neuen Hausverwaltung lediglich Vollmacht erteilt habe, für die Erwerberin Rechte aus dem Mietverhältnis geltend zu machen. Im Kontext des Schreibens von Herrn S..... vom

19.05.2020 ist die Erklärung, die Erwerberin habe ihrer neuen Hausverwaltung „im gleichen Umfang Vollmacht erteilt“, dahin zu verstehen, dass sich dies auf die Ermächtigung der Beklagten durch Herrn S..... insgesamt bezieht. Dementsprechend enthält die von der Hausverwaltung der Klägerin vorgelegte Verwaltervollmacht neben der bereits genannten Empfangszuständigkeit auch die Befugnis für die Hausverwaltung, in Vertretung der Beklagten Erklärungen abzugeben und Rechte aus dem Mietvertrag wahrzunehmen. Dagegen wäre die Erklärung von Herrn S..... aus dem Schreiben vom 19.05.2020, wenn man sie im Sinne der Beklagten verstehen wollte, inhaltlich unzutreffend, weil die Beklagte ihre Hausverwaltung tatsächlich nicht nur die Vollmacht erteilt hat, Rechte aus dem Mietverhältnis wahrzunehmen und entsprechende Erklärungen abzugeben, sondern auch Erklärungen des Mieters in Bezug auf das Mietverhältnis entgegenzunehmen. Auch dies spricht für das Verständnis des Senates vom Inhalt der durch Herrn S..... und die Beklagte der Klägerin kundgegebenen Innenvollmacht.

Im Ergebnis ergibt also die Auslegung der von Herrn S..... und der Beklagten der Klägerin kundgegebenen Innenvollmacht, dass die Beklagte, vertreten durch ihre Hausverwaltung, empfangszuständig war für Optionsausübungserklärungen der Klägerin an Herrn S..... In diesem Sinne hat sich die Hausverwaltung der Beklagten in der Folgezeit auch verhalten, denn sie hat ausweislich ihres Schreibens vom 21.07.2020 die Schreiben der Klägerin vom 04.05. und 30.06.2020 nicht etwa wegen fehlender Empfangszuständigkeit zurückgewiesen, sondern deren Zugang bestätigt und eine inhaltliche Prüfung mitgeteilt.

b) Die Beklagte weist zutreffend darauf hin, dass die Optionsausübungserklärungen der Klägerin vom 04.05.2020 zu einem Zeitpunkt erfolgten, als die Empfangszuständigkeit der Beklagten, vertreten durch ihre Hausverwaltung, noch nicht bestand, weil diese erst mit Wirkung vom 15.05.2020 begründet wurde.

Dies wirkt sich aber aufgrund des Inhaltes des Schreibens der Hausverwaltung der Beklagten vom 21.07.2020 nicht zu Lasten der Klägerin aus, weil diese im genannten Schreiben bestätigt, dass sie die Schreiben der Klägerin vom 04.05. und vom 30.06.2020 erhalten und sie in ihrer Gesamtheit als Optionsausübungserklärungen verstanden hat. So ist das Schreiben der Hausverwaltung vom 21.07.2020, welches sich auf die Schreiben der Klägerin vom 04.05. und 30.06.2020 bezieht, in der Betreffzeile überschrieben mit „Ihre Schreiben zur Ausübung der Verlängerungsoptionen“. Die Hausverwaltung, deren Handlungen sich die Beklagte nach § 278 BGB zurechnen lassen muss, bestätigt also sowohl den Zugang der Schreiben vom 04.05. und 30.06.2020 als auch deren Inhalt, nämlich eine Erklärung für beide Mietverhältnisse, die auf die Ausübung der Verlängerungsoption gerichtet ist. Ferner erklärt die Hausverwaltung, sie prüfe, ob es infolge des Zuganges der Erklärungen (rechtlich) zu einer Verlängerung der beiden streitgegenständlichen Mietverträge über den 30.09.2021 hinausgekommen sei.

Dementsprechend steht aufgrund des Inhaltes des Schreibens der Hausverwaltung der Beklagten vom 21.07.2020 fest, dass es zu einem Zugang der Schreiben der Klägerin vom 04.05. und 30.06.2020 bei der Hausverwaltung der Beklagten spätestens am 21.07.2020 gekommen ist und die Hausverwaltung der Beklagten den Sinn der beiden Schreiben tatsächlich (zutreffend) dahin verstanden hat, dass es der Klägerin um die Ausübung der (ersten) Verlängerungsoption jeweils für die beiden Mietverträge vom 26.10.2018 geht. Im Ergebnis bestätigt damit die Hausverwaltung der Beklagten den Zugang einer schriftlichen Optionsausübungserklärung bei der für die Entgegennahme einer Optionsausübungserklärung für die Beklagte empfangszuständigen Hausverwaltung, welche über die Empfangszuständigkeit der Beklagten für den Vermieter S..... (vgl. dazu oben II.B.2.a)) zu einem Zugang der Optionsausübungserklärung beim Vermieter S..... führt.

Die Voraussetzungen für die Ausübung der ersten Verlängerungsoption in den beiden Mietverträgen jeweils vom 26.10.2018 gemäß deren § 2 Nr. 2 sind damit spätestens zum 21.07.2020 erfüllt.

Selbst wenn man - abweichend von der Rechtsauffassung des Senates - annehmen wollte, die Hausverwaltung der Beklagten habe zwar eine Empfangszuständigkeit für die Beklagte, die Beklagte nicht aber eine Empfangszuständigkeit für den Vermieter S..... gehabt, wäre die in den Schreiben der Klägerin vom 04.05. und 30.06.2020 enthaltene Optionsausübungserklärung spätestens am 17.08.2020 der Beklagten als Vermieterin der Klägerin für die beiden streitgegenständlichen Mietverträge zugegangen, welche die Beklagte mit der Eigentumsumschreibung im Hinblick auf das Grundstück K..... x in D..... am selben Tage wurde.

Es kann dafür offen bleiben, ob im Schuldrecht ein allgemeiner Grundsatz dahin gilt, dass eine empfangsbedürftige Erklärung, welche (verfrüht) einem Erklärungsempfänger zugeht, der (noch) nicht empfangszuständig ist, diesem zu einem späteren Zeitpunkt zugeht, wenn der Empfänger noch immer im Besitz der Erklärung ist und nachträglich empfangszuständig wird. Jedenfalls im vorliegend zu beurteilenden Fall würde wegen seiner Besonderheiten gelten, dass der Beklagten eine unterstellt verfrüht spätestens am 21.07.2020 zugegangene Optionsausübungserklärung jedenfalls am 17.08.2020 zugegangen wäre, weil sie durch ihre Hausverwaltung, deren Verhalten sie sich nach § 278 BGB zuzurechnen hat, der Klägerin im Schreiben vom 21.07.2020 erklärt hat, sie prüfe die Wirksamkeit der Ausübungsoption und werde unaufgefordert auf die Klägerin zukommen, sobald die Prüfung abgeschlossen ist. Damit hat sie selbst gegenüber der Klägerin erklärt, die Angelegenheit sei „in Bearbeitung“, so dass erneute Erklärungen von Seiten der Klägerin nicht erforderlich seien. Legt man aber zugrunde, dass die Angelegenheit zum Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung und damit des Einrückens der Beklagten als Vermieterin in die beiden Mietverträge noch „in Bearbeitung“ war, also gleichsam noch „auf dem Tisch“ der Beklagten lag, dann muss dies in diesem speziellen Fall auch zu einem „neuerlichen“ Zugang bei der nunmehr empfangszuständigen Beklagten am 17.08.2020 führen.

c) Im Ergebnis teilt der Senat die Auffassung des Landgerichtes, dass das Schreiben der Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 25.09.2020, welches der Beklagten am selben Tage zugegangen ist, eine konkludente Erklärung der Ausübung der ersten Verlängerungsoption für beide streitgegenständlichen Mietverhältnisse enthielt.

Zwar ist der Einwand der Beklagten nicht von der Hand zu weisen, dass das Schreiben vom 25.09.2020 nicht ausdrücklich auf die Erklärung einer Verlängerungsoption, sondern vielmehr auf die Bestätigung der ordnungsgemäßen Optionsausübung gerichtet war. Allerdings ist bei der Auslegung dieses Schreibens gemäß §§ 133, 157 BGB zu berücksichtigen, dass es zum Ausdruck bringt, worum es der Klägerin eigentlich geht, nämlich um die Fortgeltung des jeweiligen Mietverhältnisses für beide Einheiten bis zum 30.09.2024. Zudem ist festzuhalten, dass das Schreiben vom 25.09.2020 im Kontext der vorherigen Korrespondenz zwischen der Klägerin und der Beklagten, auch vertreten durch ihre Hausverwaltung, ausgelegt werden muss. Mit ihrem Schreiben vom 21.07.2020 hatte die Hausverwaltung der Beklagten in Vertretung der Beklagten der Klägerin erklärt, sie habe bereits deren auf die Ausübung der Verlängerungsoption gerichtete Intention der Klägerin aus den Schreiben vom 04.05. und 30.06.2020 verstanden. Wenn vor diesem Hintergrund die Klägerin in einem Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 25.09.2020, also kurz vor Ablauf der Frist für die Erklärung der Verlängerungsoption am 30.09.2020, zum Ausdruck bringt, man begehre eine Bestätigung der ordnungsgemäßen Optionsausübung und damit der Fortgeltung des jeweiligen Mietverhältnisses, dann ist dies auch nach Auffassung des Senates von der Beklagten als Erklärungsempfängerin zwanglos dahin zu verstehen, dass man mit dem Schreiben jedenfalls vorsorglich auch die Option selbst ausüben möchte, auch wenn

man dies nicht ausdrücklich erklärt. Mindestens konnte die Klägerin annehmen, dass dieses Erklärungsziel des Schreibens vom 25.09.2020 der Beklagten bereits bekannt war und deshalb nicht ausdrücklich wiederholt werden musste. Der Senat hegt keine Zweifel daran, dass der Beklagten (auch) dieser Sinn des anwaltlichen Schreibens vom 25.09.2020 bei dessen Zugang offenbar wurde.

2. Wollte man - abweichend von der Auffassung des Senates - nicht von einer wirksamen Optionsausübungserklärung der Klägerin für die beiden streitgegenständlichen Mietverträge bis zum 30.09.2020 ausgehen, müsste sich die Beklagte im Ergebnis aufgrund des Inhaltes der ihr nach § 278 BGB zuzurechnenden Ausführungen der Hausverwaltung im Schreiben vom 21.07.2020 so behandeln lassen, als wenn die Klägerin die Optionsausübungserklärungen rechtzeitig abgegeben hätte.

In diesem Falle wäre zu Lasten der Beklagten im Hinblick auf den Zugang der Optionsausübungserklärung bei der Beklagten eine Zugangsvereitelung anzunehmen, welche wegen des Verstoßes gegen ihre Leistungstreuepflicht aus § 241 BGB oder nach Treu und Glauben gemäß §§ 162 Abs. 1, 242 BGB dazu führen würde, dass sich die Beklagte nicht darauf berufen könnte, dass es zum rechtzeitigen Zugang der Optionsausübungserklärung bis zum 30.09.2020 nicht gekommen sei.

Vertragspartner sind zum einen verpflichtet, an der Erreichung und Verwirklichung von Ziel und Zweck des Vertrages mitzuwirken und sich, soweit sich dies mit den eigenen Interessen vernünftigerweise vereinbaren lässt, gegenseitig zu unterstützen. Sie haben zum anderen alles zu unterlassen, was die Erreichung des Vertragszweckes und den Eintritt des Leistungserfolges gefährden oder beeinträchtigen könnte (sog. Leistungstreuepflicht; vgl. BGH, Urteil vom 19.01.2018, V ZR 273/16, DNotZ 2018, 686 Rn. 19; Urteil vom 21.09.2018, V ZR 68/17, NZM 2019, 380 Rn. 37). Vereinbaren die Vertragspartner - wie hier -, dass ein Vertragspartner den Vertrag durch eine Option, also eine einseitige und empfangsbedürftige Willenserklärung, verlängern kann, so gehört es zur Leistungstreuepflicht desjenigen Vertragspartners, welcher der potenzielle Erklärungsempfänger ist, alles zu unterlassen, was den Zugang der Optionsausübungserklärung bei ihm gefährden oder beeinträchtigen könnte. Muss also der Vertragspartner mit dem Eingang einer entsprechenden Willenserklärung rechnen und verhindert oder verzögert er dennoch deren Zugang bei sich, muss er sich wegen Verstoßes gegen die Leistungstreuepflicht so behandeln lassen, als wäre die Erklärung rechtzeitig zugegangen, wenn der Gegner alles Nötige und Zumutbare getan hat, um den Zugang zu bewirken (vgl. Krebs in Dauner-Lieb/Langen, BGB Schuldrecht, 4. Aufl., § 242 Rn. 77 f.).

Nach diesen Kriterien stellt sich das Verhalten der Beklagten im Hinblick auf den Inhalt des Schreibens vom 21.07.2020 und zusätzlich im Hinblick auf die unterbliebene Reaktion auf das Schreiben der Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 25.09.2020 als Zugangsvereitelung dar.

Entgegen den Ausführungen der Beklagten in der Berufungsbegründung vom 22.10.2021 geht es dabei nicht um eine (nicht bestehende) Pflicht der Beklagten zur Ermöglichung bzw. Herbeiführung einer Optionsausübungserklärung der Klägerin von Seiten der Beklagten. Es geht vielmehr darum, dass die Beklagte es zu unterlassen hat, den Zugang einer Optionsausübungserklärung treuwidrig zu vereiteln. Auf nichts anderes aber ist das Schreiben vom 21.07.2020 dem Inhalt nach gerichtet. Dort wird nämlich zum einen der Klägerin erklärt, man habe die maßgeblichen Schreiben vom 04.05. und 30.06.2020 erhalten und zudem verstanden, dass es der Klägerin um die Ausübung einer Verlängerungsoption geht. Zum anderen wird die Klägerin dadurch in Sicherheit gewogen, dass man ihr erklärt, man werde ihr Anliegen prüfen und unaufgefordert auf sie zukommen. Der Klägerin wird damit suggeriert, sie habe alles Notwendige getan und müsse nur das Ergebnis der Prüfung abwarten, während

tatsächlich die Frist für die Optionsausübungserklärung hinunterläuft. Ein Ergebnis der Prüfung teilt die Beklagte aber erst dann mit, wenn die Frist zur Ausübung der Verlängerungsoption verstrichen ist. Ein solches Verhalten der Beklagten ist treuwidrig, wobei es nicht entscheidend darauf ankommt, ob sich die Treuwidrigkeit aus der Verletzung einer Leistungstreuepflicht ergibt oder aus den Grundsätzen von §§ 162 Abs. 1, 242 BGB.

Der Beklagten ist darin zuzustimmen, dass sie keine Verpflichtung hat, eine Optionsausübungserklärung von Seiten der Klägerin zu ermöglichen. Allerdings muss die Beklagte, wenn sie selbst - hier mit Schreiben vom 21.07.2020 - der Klägerin gegenüber erklärt hat, sie habe eine Optionsausübungserklärung entgegengenommen und werde sie prüfen, ein negatives Ergebnis dieser Prüfung so rechtzeitig vor Ablauf der Optionsausübungsfrist erklären, dass die Klägerin Gelegenheit hat, darauf mit einer zusätzlichen Erklärung zu reagieren, um ihre vertraglichen Rechte zu wahren.

Im Ergebnis kann sich die Beklagte unter keinem Gesichtspunkt darauf berufen, sie habe nicht vor dem 30.09.2020 eine Erklärung der Klägerin zur Ausübung der ersten Verlängerungsoption für die beiden streitgegenständlichen Mietverhältnisse erhalten.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10 Satz 2, 709 Satz 2, 711 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, weil Zulassungsgründe nach § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht ersichtlich sind. Der Senat hat unter Beachtung der höchstrichterlichen Rechtsprechung über die Auslegung von Verträgen und Erklärungen sowie über den Umfang von Treuepflichten entschieden.