

Automatische Verlängerung „nach Ablauf der Mietzeit“: Greift die Verlängerung erst nach dem Optionszeitraum?

Sieht der Vertrag eine automatische Verlängerung „nach Ablauf der Mietzeit (einschließlich Optionszeiträume)“ vor, kommt diese Verlängerung noch nicht nach Ablauf der Grundmietzeit zum Zuge, sondern erst nach Ablauf der optierten Verlängerungszeiträume.

OLG Hamm, U. v. 21.12.2010 – 7 U 33/10 – BeckRS 2011, 538

zur Auslegung der Miethöhe bei Garantiemiete, s. Info M 2011, 171 (v. Seldeneck) – in dieser Ausgabe

Der Fall: Vermieter ist ein geschlossener Immobilienfonds (KG). Im Jahre 1989 vermietet der Fonds eine bedeutende Ladenfläche an den Mieter A. Der Vertrag soll nach einer Laufzeit von 15 Jahren am 31.7.2004 enden. Der Fonds gewährt dem Mieter A mehrere Verlängerungsoptionen über insgesamt weitere 15 Jahre. Außerdem heißt es zur Laufzeit:

„Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Mietzeit (einschließlich Optionszeiträume) jeweils um 5 Jahre, falls es nicht seitens einer Vertragspartei spätestens 12 Monate vor seiner Beendigung gekündigt wird.“

Für den Fall, dass der Mietvertrag mit A endet, werden die Fondsanleger dadurch geschützt, dass ersatzweise der Fondsinitiator selbst mietet (salopp: „Garantiemiete“). Der Ersatzmietvertrag („Generalmietvertrag“) soll unter der Bedingung zustande kommen, dass der Vertrag mit dem Mieter A endet.

Im Februar 2004 teilt der Rechtsnachfolger von Mieter A dem vermietenden Fonds mit, dass er an einer Verlängerung des Mietverhältnisses kein Interesse habe. Der Fonds nimmt daraufhin den Fondsinitiator als Ersatzmieter in Anspruch und verlangt bestimmte Mieten aus der Zeit nach dem 31.7.2004 in Höhe von rd. 19.000 € monatlich. Dieser lehnt mit folgender Begründung ab: Das Mietverhältnis mit A sei noch nicht beendet, sondern habe sich durch die Klausel zur automatischen Verlängerung um 5 Jahre verlängert. Die Vermieterin erhebt Zahlungsklage.

§ 544 BGB Vertrag über mehr als 30 Jahre

Wird ein Mietvertrag für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen, so kann jede Vertragspartei nach Ablauf von 30 Jahren nach Überlassung der Mietsache das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen worden ist.

Die Entscheidung: Das OLG Hamm gibt dem Vermieter Recht. Das Vormietverhältnis habe am 31.7.2004 geendet. Damit sei

die aufschiebende Bedingung für das Entstehen des „Generalmietvertrags“ eingetreten. Dieser Vertrag sei die Rechtsgrundlage für die eingeklagte Zahlungsforderung. Das Vormietverhältnis mit A habe sich nach dem 31.7.2004 auch nicht um 5 Jahre verlängert. Denn die vertragliche Verlängerungsklausel komme nach Ablauf der Grundmietzeit noch nicht zum Tragen.

Voraussetzung für die Verlängerung sei nach dem Wortlaut der Klausel (insbesondere dem Klammerzusatz „einschließlich der Optionszeiträume“), dass sowohl Grundmietzeit als auch die durch Option erreichbaren Verlängerungsmietzeiten abgelaufen sind. Erst dann solle die automatische 5-jährige Verlängerung eintreten. „Wäre eine automatische Verlängerung der Mietzeit schon nach 15 Jahren gewollt gewesen, hätte es des Klammerzusatzes überhaupt nicht bedurft.“ Nach Ablauf der Grundmietzeit „bestehen noch gar keine Optionszeiträume“ (Tz 22). Obiter dictum betont der Senat noch folgenden Gesichtspunkt: Aus dem Plural („Optionszeiträume“) ergebe sich, dass alle Optionen ausgeübt sein müssen, um die automatische Verlängerung auszulösen.

Diese Auslegung entspreche auch dem Interesse der Mietvertragsparteien. Der Mieter A bzw. dessen Rechtsnachfolger sollte angesichts der getätigten Investitionen und der wirtschaftlichen Bedeutung des Mietvertrags einseitig und bewusst entscheiden können, ob er den Mietvertrag weitere 15 Jahre fortführen will. Einer Bindung über die dann erreichten 30 Jahre hinaus stehe § 544 S. 1 BGB entgegen. Deshalb hätten die Parteien eine weitere Verlängerung über die 30 Jahre hinaus nur über die Klausel zur (auch nach § 544 BGB zulässigen, weil durch Kündigung zerstörbaren) automatischen Verlängerung erreichen können.

Kommentar: Die Entscheidung ist gut vertretbar, sowohl das Wortlautargument als auch die Erwägungen über Sinn und Zweck der mietvertraglichen Regelung überzeugen.

Praxishinweis Vertragsgestaltung: Die Entscheidung zeigt anschaulich, dass bei der Formulierung des Vertrags mit größter Sorgfalt vorzugehen ist. Mehrdeutige Formulierungen sind streitträchtig – und was ein Gericht daraus macht, ist dann nicht sicher voraussagbar. Es gilt die auch Laien bekannte Spruch-

weisheit: „Coram iudice et in alto mari sumus in manu Dei.“ („Vor Gericht und auf hoher See ...“).



RA Dr. Joachim Wichert
aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de