

Schriftform: Gilt sie auch für die nachträgliche Einräumung einer Verlängerungsoption?

Einigen sich die Mietparteien nachträglich auf eine Verlängerungsoption, so muss dies in der gesetzlichen Schriftform geschehen. Davon zu trennen ist die Ausübung der Option durch den Berechtigten. Ob auch diese der Schriftform bedarf, bleibt offen.

OLG Düsseldorf, U. v. 22.1.2013 – 24 U 97/12 – ZMR 2013, 431
zur „äußeren Form“, Info M 2013, 287 – in dieser Ausgabe

Der Fall: Es geht um ein Juweliengeschäft in Wuppertal. Das Mietverhältnis ist zunächst für 10 Jahre bis zum 31.12.2008 fest geschlossen. Aufgrund eines Briefwechsels vereinbaren die Parteien im Jahre 2002 eine Option des Mieters zur Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 5 Jahre (bis 31.12.2013). Danach verkauft die Vermieterin das Grundstück an V2. Der Mieter (M) übt die Option Ende 2007 aus, was V2 in einem Antwortschreiben bestätigt.

Anfang 2009 vereinbaren M und V2 mündlich eine weitere Verlängerungsoption des Mieters um 10 Jahre. Diese Verlängerungsoption übt M mit Schreiben vom 17.3.2009 aus, in dem es auszugsweise heißt:

„Hiermit nehme ich das von Ihnen bewilligte Optionsrecht in Anspruch. Bitte bestätigen Sie mir schriftlich die Verlängerung des Mietvertrages für das Ladenlokal.“

V2 antwortet mit Schreiben vom 23.3.2009, in dem es auszugsweise heißt:

„Unser Angebot zur Ausübung der Mietoption bis zum 31.12.2023 haben Sie mit Ihrem Schreiben vom 17.März 2009 angenommen. Wir freuen uns daher, Ihnen hiermit zu bestätigen, dass wir den Mietvertrag um 10 Jahre – also bis zum 31.12.2023 – verlängern.“

Anschließend verkauft V2 das Grundstück an V3. Diese kündigt das Mietverhältnis unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich. M hält die Kündigung für unwirksam. Er argumentiert u.a., er habe seine Verlängerungsoption bis Ende 2023 mit dem Schreiben vom 17.3.2009 formwirksam ausgeübt.

§ 550 BGB Form des Mietvertrags

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. [...]

§ 578 BGB Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

(1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 550 [...]entsprechend anzuwenden.

Hintergrund: Die wesentlichen Regelungen eines langfristigen Mietvertrags bedürfen der Schriftform. Zu diesen Regelungen gehört auch die Mietzeit. Die Einräumung einer Option betrifft

die Mietzeit. Denn durch eine Option wird einer Vertragspartei (in der Regel dem Mieter) das Recht eingeräumt, das Mietverhältnis durch einseitige Erklärung für einen bestimmten Zeitraum (Optionszeit) zu verlängern. Daher muss auch eine solche Option in der gesetzlichen Schriftform vereinbart werden, sofern die Optionszeit mehr als ein Jahr beträgt; andernfalls ist der Mietvertrag vorzeitig kündbar, vgl. BGH, 24.6.1987 – VIII ZR 225/86 – ZMR 1987, 414; Schmidt-Futterer (Lammel), Mietrecht, 11. Aufl. 2013, § 550 Rdn. 12 m.w.N. Streitig ist, ob auch die Ausübung der Option dem Schriftformerfordernis unterliegt, vgl. dazu Seldeneck/Wichert/Fallak, Gewerbemiete, Baustein 50 Rdn. 2 f. m.w.N.

Die Entscheidung: Das OLG Düsseldorf gibt V 3 Recht. Die Einräumung einer Mietoption bedürfe der gesetzlichen Schriftform. Das gelte auch für eine nachträgliche selbständige Vereinbarung einer Mietoption, wenn die Optionszeit über ein Jahr beträgt (Hinweis u.a. auf Schmidt-Futterer (Lammel), a.a.O.). Die Parteien hätten im Jahr 2009 aber die Mietoption nur mündlich vereinbart. Dies ergebe sich schon aus den Formulierungen des Schreibens des M vom 17.3.2009 und des Antwortschreibens des V2 vom 23.3.2009. Danach habe M lediglich eine bereits zuvor „bewilligte“ Verlängerungsoption ausgeübt und V2 dies lediglich schriftlich „bestätigt“. Dem vorausgegangen sei also die mündliche vereinbarte Einräumung der Mietoption, die von der anschließenden Ausübung der Option zu trennen sei.

Ob auch die Ausübung der Option der Schriftform bedürfe, können offen bleiben, weil hier bereits die Einräumung der Option einen Schriftformverstoß enthalte. Aufgrund dieses Schriftformverstoßes habe V3 den Mietvertrag vorzeitig kündigen dürfen.

Kommentar Ergebnis und Begründung: Das Urteil des OLG Düsseldorf kommt mit geboten knapper Begründung zum zutreffenden Ergebnis.



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