
Datum: 09.07.2003
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 30. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 30 U 41/03
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2003:0709.30U41.03.00

Vorinstanz: Landgericht Paderborn, 7 O 106/02

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 02. Januar 2003 verkündete Urteil der 2. Kammer für Handelssachen des Landgerichts Paderborn abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin bleibt nachgelassen, die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Gründe:

I.

Die Parteien streiten über die Auslegung eines Mietvertrages, der sowohl ein Optionsrecht der Beklagten als Mieter als auch eine Verlängerungsklausel enthält. Die Frist zur Ausübung des Optionsrecht und die Frist zum Widerspruch gegen die Verlängerungsklausel sind

1

2

3

unterschiedlich lang.

Am 31. März 1988 schloss die Beklagte mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin, der Q-Versicherung, einen Mietvertrag über ein Ladenlokal in dem noch zu errichtenden Haus X-Straße in I. 4

§ 3 des Mietvertrages lautet in Absatz 1 Satz 1: "Das Mietverhältnis beginnt mit der Übernahme des ... Mietobjektes und läuft zwölf Jahre." Die Übernahme erfolgte unstreitig am 04. November 1990. 5

Abs. 3 lautet. "Der Mieter ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung, die dem Vermieter spätestens sechs Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses zugehen muss, die Verlängerung des Mietverhältnisses um sechs Jahre zu verlangen (Option). Dieses Recht kann der Mieter dreimal ausüben." 6

Abs. 4 lautet: "Nach Ablauf der Mietzeit (einschließlich der Optionszeiträume) verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um fünf Jahre, falls es nicht seitens einer Vertragspartei spätestens zwölf Monate vor seiner Beendigung gekündigt wird." 7

Beide Parteien berufen sich allein auf den Vertragstext. Die Klägerin ist der Ansicht, daraus ergebe sich, dass Absatz 4 mangels rechtzeitiger Kündigung schon nach Ablauf der zwölfjährigen Grundmietzeit automatisch zu einer Verlängerung um weitere fünf Jahre führe. Die Beklagte macht geltend, Absatz 4 greife erst ein, wenn alle Optionen ausgeübt worden seien, mithin erst nach $12 + 3 \times 6$ Jahren = 30 Jahren Laufzeit. 8

Mit Schreiben vom 11. Dezember 1998 teilte die Q-Versicherung der Beklagten die bevorstehende Eigentumsübertragung auf ihre Tochtergesellschaft, die Klägerin, mit. Die Klägerin wurde am 17. März 1999 als neue Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. 9

Die Beklagte erklärte der Klägerin mit Schreiben vom 19. April 2002, das Optionsrecht werde nicht ausgeübt, das Mietverhältnis ende somit am 04. November 2002. Die Klägerin wies diese Auffassung mit Schreiben vom 28. Mai 2002 zurück. 10

Die Klägerin hat Klage erhoben mit dem Antrag, festzustellen, dass das Mietverhältnis der Parteien bis zum 31. Dezember 2007 fortbesteht. Die Beklagte hat geltend gemacht, das Mietverhältnis sei aufgrund ihrer Erklärung vom 19. April 2002 bereits seit dem 04. November 2002 beendet und Klageabweisung beantragt. 11

Das Landgericht hat nach Klageantrag festgestellt, dass das Mietverhältnis der Parteien über den 04. November 2002 hinaus bis zum 04. November 2007 fortbesteht. Es hat den Klammerzusatz in Absatz 4 als Klarstellung dahingehend verstanden, dass der Ablauf des Optionszeitintervalls nicht anders behandelt werde als der Ablauf der Grundmietzeit. Es hat ausgeführt, diese Auslegung führe auch nicht zu einem unsinnigen Ergebnis. Wenn der Vermieter zwölf Monate vor Ablauf der Mietzeit kündige, habe der Mieter noch sechs Monate Zeit, sein Optionsrecht auszuüben; er könne dadurch die Fortsetzung des Mietverhältnisses auch gegen den Willen des Vermieters durchsetzen. Wenn der Mieter zwölf Monate vor Ablauf der Mietzeit kündige, habe der Vermieter zwölf Monate Zeit, einen neuen Mieter zu suchen. Den Fall, dass der Mieter zwölf Monate vor Ablauf der Mietzeit kündige und gleichwohl sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit für eine Verlängerung optiere, hat das Landgericht als theoretisch angesehen und erklärt, ein derartiges Verhalten würde jedenfalls nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses führen. 12

Die Beklagte will mit ihrer Berufung nach wie vor Klageabweisung erreichen.	13
Die Klägerin verteidigt das angefochtene Urteil.	14
Wegen der Einzelheiten des beiderseitigen Vorbringens wird auf das erstinstanzliche Urteil, die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien und auf die von ihnen überreichten Unterlagen verwiesen.	15
II.	16
Die Berufung ist begründet.	17
1. Die Feststellungsklage ist entgegen der Ansicht der Beklagten zwar zulässig, denn nach § 256 ZPO kann auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses geklagt werden, und das geschieht hier.	18
Es geht der Klägerin nicht darum, nur ein Element eines Rechtsverhältnisses, eine rechtliche Vorfrage, zu klären, etwa die Unwirksamkeit einer Kündigung, was unzulässig wäre (<i>Musielak/Foerste</i> ZPO 3. Aufl. 2002 § 256 Rn. 2, 27 aE). Die Klägerin will vielmehr festgestellt wissen, dass der Mietvertrag vom 31. März 1988 als Rechtsverhältnis zwischen ihnen fortbesteht.	19
Das für eine Feststellungsklage erforderliche besondere Feststellungsinteresse als qualifizierte Form des sonst erforderlichen Rechtsschutzbedürfnisses besteht, weil die Beklagte die Rechtsposition der Klägerin ernstlich bestreitet. Es wird auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Klägerin für einen Teil des Feststellungszeitraums Zahlungsklage erheben könnte (BGH VersR 1991, 788; JZ 1988, 977 f.; NJW 1978, 210; <i>Musielak/Foerste</i> a.a.O. Rn. 14).	20
Die zwischen den Parteien streitige Frage, für welchen Zeitraum über das Fortbestehen des Mietverhältnisses entschieden werden kann, insbesondere, ob schon jetzt ein Fortbestehen bis zum 04. November 2007 festgestellt werden darf, betrifft schließlich nicht die Zulässigkeit, sondern die Begründetheit des Klagebegehrens.	21
2. Die Feststellungsklage ist sachlich nicht gerechtfertigt.	22
Das Mietverhältnis der Parteien ist beendet.	23
Die am 04. November 1990 begonnene zwölfjährige Grundmietzeit nach § 3 Abs. 1 S. 1 des Mietvertrages endete mit Ablauf des 03. November 2002. Eine Verlängerung der Mietzeit um weitere fünf Jahre bis November 2007 nach § 3 Abs. 4 des Mietvertrages ist nicht erfolgt, denn die Verlängerungsklausel greift bei sachgerechter Auslegung des Mietvertrages gemäß §§ 133, 157 BGB erst ein nach Ablauf der Grundmietzeit und der drei Optionszeiträume, mithin nach dreißig Jahren Laufzeit und nicht schon dann, wenn allein die Grundmietzeit abgelaufen ist.	24
Bei der Auslegung einer Willenserklärung ist trotz des Verbots der sog. Buchstabeninterpretation nach ständiger Rechtsprechung in erster Linie von ihrem Wortlaut auszugehen (BGH Urteil vom 26. Februar 2003 – VIII ZR 270/01 – ; BGH Urteil vom 04. September 2002 – XII ZR 268/99 – ; BGH NJW 1995, 1212; 1213; BGHZ 124, 39, 44 f. = NJW 1994, 188; BGHZ 121, 13, 16 = NJW 1993, 721). Dieser Ansatz führt jedoch noch nicht zu einem abschließenden Ergebnis. Der Wortlaut des § 3 Abs. 4 des Mietvertrages, "Ablauf der Mietzeit (einschließlich der Optionszeiträume)" ist entgegen der Ansicht der Parteien, die	25

ihn jeweils als eindeutig im Sinne ihrer gegenteiligen Auffassungen für sich reklamieren, nicht ohne weiteres zweifelsfrei in der einen oder anderen Richtung zu verstehen. Sowohl die Auffassung der Klägerin, der das Landgericht gefolgt ist, mit dem Einschub "einschließlich der Optionzeiträume" werde nur klargestellt, dass sich das Mietverhältnis nicht nur nach Ablauf der ersten Grundmietzeit, sondern auch nach Ablauf der Option verlängere, ist mit dem bloßen Wortlaut ebenso wenig unvereinbar wie die Auffassung der Beklagten, der Begriff Mietzeit müsse unter Einschluss sämtlicher Optionszeiträume verstanden werden, wie etwa bei der gängigen Bezeichnung "Kaufpreis (einschließlich Umsatzsteuer)", wenn auch ein Einschub "Grundmietzeit zuzüglich sämtlicher Optionszeiträume" klarer im Sinne der Beklagten gewesen wäre.

Zu Recht hat das Landgericht außerdem darauf abgestellt, dass das Ergebnis der Auslegung nicht unsinnig sein dürfe, denn bei der Auslegung von Willenserklärungen ist, wenn sich nicht zweifelsfrei etwas anderes ergibt, davon auszugehen, dass die Parteien das Vernünftige gewollt haben (BGH Urteil vom 14. März 2003 – V ZR 278/01 – ; BGH NJW 1994, 1537, 1538; BGHZ 79, 16, 18 f. = NJW 1981, 816). Ein nicht unsinniges Ergebnis hat das Landgericht in der Tat gefunden. Stellt man darauf ab, dass die Beendigung des Mietverhältnisses in jedem Fall zwölf Monate vor Ablauf durch Widerspruch gegen die Verlängerungsklausel erklärt werden muss, schafft das frühzeitige Planbarkeit für beide Parteien. 26

Der Vermieter kann ohne weiteres von einer Verlängerung um fünf Jahre ausgehen, wenn zwölf Monate vor Ablauf der Mietzeit kein Widerspruch des Mieters vorliegt. Er kann ein Jahr lang einen neuen Mieter suchen, wenn der Mieter der Verlängerung zwölf Monate vor Ablauf der Mietzeit widersprochen oder wenn er innerhalb dieser Frist selbst widersprochen hat und dem Mieter keine Option mehr zusteht. Sofern dem Mieter noch Optionsrechte verblieben sind, kann der Vermieter das Mietverhältnis zwar trotz eigenen rechtzeitigen Widerspruchs nicht gegen den Willen des Mieters beenden, so dass für sechs Monate eine Unklarheit über den Fortbestand des Mietverhältnisses besteht. Diese Unklarheit endet aber spätestens sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit in der Weise, dass das Mietverhältnis bei Ausübung der Option mit dem bisherigen Mieter für weitere sechs Jahre läuft oder dass der Vermieter frei ist, mit einem womöglich schon vorhandenen Mietinteressenten neu abzuschließen, so dass kein Leerstand entsteht. 27

Der Mieter kann, wenn man der Auslegung des Landgericht folgt, ohne weiteres von einer Verlängerung der Mietzeit um fünf Jahre ausgehen, wenn der Vermieter der Verlängerung zwölf Monate vor Ablauf der Mietzeit nicht widersprochen hat. Er kann darüber hinaus, sofern ihm noch eine Option zusteht, die Mietzeit nicht nur um ein Jahr auf sechs Jahre verlängern, sondern vor allem bei einem zwölf Monate vor Ablauf der Mietzeit erklärten Widerspruch des Vermieters noch sechs Monate zuwarten, eher er entscheidet, ob er das Mietverhältnis durch Ausübung der Option gegen den Willen des Vermieters verlängern will (BGH NJW 1992, 2281; ZMR 1985, 260; NJW 1982, 2270; *Schmidt-Futterer/Blank* Mietrecht, 8. Aufl. 2003 § 542 Rn. 156; 7. Aufl. 1999 § 564 Rn. 24). 28

Die Auslegung des Landgerichts führt gleichwohl zu einem nicht widerspruchsfreien Ergebnis, nicht zu einer nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung (BGH Urteil vom 19. Februar 2003 – XII ZR 19/01 – ; BGHZ 131, 136, 138 = NJW 1996, 248; BGHZ 115, 1, 5 = NJW 1991, 2488). Sie löst nicht das Problem, dass die sechsmonatige Optionsfrist des § 3 Abs. 3 des Mietvertrages mit der zwölfmonatigen Widerspruchsfrist nach § 3 Abs. 4 des Mietvertrages kollidiert. Lässt man die Verlängerungsklausel bereits nach Ablauf der Grundmietzeit und nicht erst nach Ablauf von Grundmietzeit zuzüglich der Optionszeiträume 29

eingreifen, dann wird dem Mieter die Möglichkeit genommen, sich erst sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit gemäß § 3 Abs. 3 des Mietvertrages zu entschließen, ob er von seinem Optionsrecht Gebrauch machen will. Bei der Auslegung des Landgerichts kann der Mieter entgegen § 3 Abs. 3 des Mietvertrages nicht bis sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit warten, ehe er sich entschließt, ob er von der Option Gebrauch machen will. Der Mieter wäre vielmehr gehalten, sich schon zwölf Monate vor Ablauf der Grundmietzeit zu entscheiden, ob er das Mietverhältnis für weitere Jahre fortsetzen will oder nicht. Sein Optionsrecht verkümmerte dadurch, worauf die Beklagte zutreffend hingewiesen hat, auf die Wahlmöglichkeit zwischen einer Verlängerung um fünf Jahre, die schon zwölf Monate vor Ablauf der Mietzeit ohne weiteres eintreten würde, und einer Verlängerung um sechs Jahre, für die er noch sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit optieren könnte.

Die Möglichkeit, erst sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit zu entscheiden, ob das Mietverhältnis mit Ablauf der bisherigen Mietzeit beendet oder durch Ausübung der Option um sechs weitere Jahre verlängert wird, wie sie die sechsmonatige Frist des § 3 Abs. 3 des Mietvertrages vorsieht, wäre dem Mieter genommen. 30

Dem kann der Mieter auch durch gestaffelte Erklärungen nicht sicher entgehen. Würde er zwölf Monate vor Ablauf der Mietzeit der Verlängerung vorsorglich widersprechen, weil er noch unentschieden ist, und erklärte er anschließend, sechs Monate vor Ablauf, dass er sein Optionsrecht jetzt ausüben wolle, dann liefe er Gefahr, dass seine nachträgliche Optionsausübung als mit Treu und Glauben (§ 242 BGB) unvereinbar und damit als unbeachtlich angesehen wird, wie das Urteil des Landgerichts gezeigt hat. 31

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. 32

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht gemäß §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 33