

Titel:

Verlängerungsoption und einvernehmliche Vertragsverlängerung im Mietvertrag

Normenkette:

BGB § 535, § 544

Leitsätze:

1. Grundsätzlich erlischt ein Optionsrecht in einem Mietvertrag, sobald dieses ausgeübt und damit verbraucht worden ist. Nach der Rspr. des Bundesgerichtshofs kommt ein bestehendes, noch nicht ausgeübtes Optionsrecht aber auch zum Erlöschen, wenn die Vertragsparteien das Mietverhältnis durch eine Vereinbarung um einen größeren Zeitraum verlängern als das Mietverhältnis durch die Ausübung des Optionsrechts verlängert hätte werden können. Soll in einem derartigen Fall das Optionsrecht weiter fortbestehen, so bedarf dies einer unmissverständlichen Vereinbarung der Vertragsparteien. (redaktioneller Leitsatz)

2. Zwar erlischt grundsätzlich ein Optionsrecht, wenn das Mietverhältnis vereinbarungsgemäß um einen größeren Zeitraum verlängert wird, als dies durch die Ausübung des Optionsrechts möglich wäre, etwas anderes kann aber vertraglich vereinbart werden. Um eine solche abweichend Regelung handelt es sich, wenn bei der Verlängerung vereinbart wird, dass der Vertrag im übrigen bestehen bleibt. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

3. § 544 BGB findet bei Kettenmietverträgen keine Anwendung. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mietvertrag, Optionsrecht, Vertragsverlängerung, Kettenmietverträge, Mietverhältnis, Kündigung

Vorinstanz:

LG Bamberg, Endurteil vom 11.11.2019 – 43 O 81/19 Miet

Rechtsmittelinstanzen:

OLG Bamberg, Beschluss vom 20.07.2020 – 8 U 356/19

BGH Karlsruhe vom -- – VI ZR 1166/20

Fundstellen:

BeckRS 2020, 31269

LSK 2020, 31269

ZMR 2020, 937

Tenor

1. Der Senat beabsichtigt, die Berufung der Klägerin gegen das Endurteil des Landgerichts Bamberg vom 11.11.2019, Az.: 43 O 81/19 Miet, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil er einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtsache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

2. Der Senat beabsichtigt weiter, der Klägerin die Kosten des Berufungsverfahrens aufzuerlegen und den Streitwert des Berufungsverfahrens auf 138.000,-- € festzusetzen.

3. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 30. Juni 2020.

Entscheidungsgründe

1

Die Parteien streiten über die Räumung der gewerblichen Immobilie M. in X..

2

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks M. xx in X., welches mit einem mehrstöckigen Gebäude bebaut ist. Die Beklagte, die durch Verschmelzung und Umfirmierung aus der L. X. GmbH & Co. KG entstanden ist, hat im Gebäude der Klägerin Räumlichkeiten zum Betrieb eines Schnellrestaurants angemietet.

3

Grundlage des Mietverhältnisses ist der zwischen den jeweiligen Rechtsvorgängern der Parteien, der Firma V. als Vermieterin und der Firma L. GmbH & Co. KG als Mieterin, geschlossene Mietvertrag für gewerbliche Räume vom 19.06.1987. Unter § 2 - Mietzeit und Kündigung findet sich nachfolgende Regelung:

„1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.02.1988 und läuft fest auf die Dauer von 20 Jahren. Liegt der Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung bzw. der vorstehend vereinbarte Termin nicht am Beginn eines Kalenderjahres, so gilt als Beginn der vorstehend genannten Mietdauer der 01.01. des darauffolgenden Jahres.

2. Wird das Mietverhältnis nicht spätestens ein Jahr vor seinem Ablauf gekündigt, so verlängert es sich jeweils um weitere 5 Jahre. Die Mieterin hat das Recht, die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu den hier abgeschlossenen Bedingungen um zweimal weitere fünf Jahre zu verlängern, wenn sie dies jeweils spätestens sechs Monate vor seinem Ablauf dem Vermieter anzeigt (Option). Die Option geht der Kündigung vor.

3. Kündigung und Optionserklärung müssen schriftlich erfolgen und dem anderen Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor Ablauf der Kündigungs- bzw. Optionserklärungsfrist zugegangen sein.

4. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt beiderseits unberührt. Ein wichtiger Grund für den Vermieter liegt insbesondere vor bei Zahlungsrückstand der Mieterin mit mehr als zwei Mietzinsraten, vertragswidrigen Gebrauch, unbefugter Überlassung an Dritte usw., für die Mieterin insbesondere bei vertragswidriger Vorenthaltung oder Störung des Gebrauchs der Mietsache durch den Vermieter, bei nachhaltiger Unrentabilität des Mietobjekts für die Mieterin usw. (...).“

4

Am 30.08.2005 wurde zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien eine Zusatzvereinbarung für das Mietverhältnis des Objekts M. xx in X. geschlossen.

5

In dieser Zusatzvereinbarung finden sich nachfolgende Regelungen:

„1. § 2 Abs. 1 lautet jetzt: Das Mietverhältnis läuft fest bis zum 31.12.2013.

2. § 3 Abs. 1 lautet jetzt: Die Miete beträgt mit Wirkung vom 01.01.2006 monatlich 11.500,- € [...] zuzüglich jeweils gültiger gesetzlicher Mehrwertsteuer und - soweit nicht nachstehend ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist - einschließlich aller Nebenkosten.

3. § 3 Abs. 3 a lautet jetzt: Mit Ablauf des 31.12.2002 wird der als Bezugsgröße für die Mietsicherungsklausel vereinbarte Verbraucherpreisindex wie folgt geändert:

...

4. Der Mietvertrag vom 19.06.1987 nebst Zusatzvereinbarungen und Anlagen behält unverändert Gültigkeit, sofern er nicht durch Punkte dieser Vereinbarung aufgehoben oder abgeändert wurde.“

6

Mit Schreiben vom 14.11.2012 teilte die Beklagte der Rechtsvorgängerin der Klägerin mit, von der ersten Option einer Verlängerung des Mietverhältnisses über 5 Jahre Gebrauch zu machen. Das Mietverhältnis würde sich daher über den 31.12.2013 hinaus bis zum 31.12.2018 verlängern.

7

Mit weiterem Schreiben vom 01.09.2017 erklärte die Beklagte gegenüber der Klägerin, sie werde auch vom zweiten Optionsrecht einer Verlängerung des Mietverhältnisses über fünf Jahre Gebrauch machen. Damit würde sich das Mietverhältnis bis zum 31.12.2023 verlängern.

8

Mit Schreiben der Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 06.11.2017 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis der Beklagten und forderte die Räumung der Räumlichkeiten.

9

Durch die Beklagte wurde mit Schreiben vom 08.11.2017 der Kündigung widersprochen.

10

Im Rahmen des Berufungsverfahrens erklärte die Klägerin über ihre Prozessvertreter mit Schriftsatz vom 17.02.2020 unter Berufung auf § 544 BGB erneut eine Kündigung des Mietverhältnisses zum Ablauf des 30.09.2020.

11

Die Klägerin vertritt die Auffassung, durch die Vertragsänderung im Rahmen der Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 seien die Optionsrechte der Beklagten entfallen. Die grundlegende Neugestaltung der Vertragslaufzeit ergebe sich aus der Formulierung, das Mietverhältnis würde „fest bis zum 31.12.2013“ laufen. Die Vertragsparteien hätten durch die Neuregelung der Vertragslaufzeit unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass das Mietverhältnis aufgrund der festen Vertragslaufzeit auf jeden Fall zum Ende des Jahres 2013 ein Ende finden solle. Die Parteien seien sich bei Abschluss der Zusatzvereinbarung in keiner Weise einig gewesen, dass die Optionsrechte durch den Abschluss der Zusatzvereinbarung nicht berührt werden sollten. Vielmehr sei das Gegenteil der Fall gewesen. Die Vertragsverlängerung umfasse sechs Jahre und sei im Sinne einer gänzlichen Vertragsneugestaltung vorgenommen worden.

12

Die Klägerin hat erstinstanzlich beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, die im Keller-, Erd- und 1. Obergeschoss des Anwesens M. xx in X. gelegenen Räume zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

13

Die Beklagte beantragte Klageabweisung.

14

Die Beklagte vertritt die Auffassung, die Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 30.08.2005 würde nicht zum Fortfall der Optionsrechte führen. Ziel der Parteien bei Abschluss der Zusatzvereinbarung sei gewesen, lediglich die Festmietzeit bis zum 31.12.2013 zu verlängern. Die zwei Optionsrechte sollten hiervon unberührt bleiben. Aus diesem Grund sei in der Regelung in Ziffer 1. der Zusatzvereinbarung formuliert worden, dass § 2 Abs. 1 des Mietvertrags vom 19.06.1987 abgeändert werde. Als Gegenleistung für die Verlängerung der Festmietzeit habe die Beklagte eine Mieterhöhung auf monatlich 11.500,- € akzeptiert. Auch in Ziffer 4. der Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 sei klargestellt, dass alle weiteren Vereinbarungen im Mietvertrag vom 19.06.1987 unverändert Gültigkeit hätten. Dies entsprach dem Verständnis beider Parteien, das auch die beiden Optionsrechte unberührt bleiben sollten.

15

Das Landgericht Bamberg hat durch Vernehmung des Zeugen J. Beweis erhoben. Hinsichtlich der Ergebnisse der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 28.10.2019 verwiesen.

16

Mit Endurteil des Landgerichts Bamberg vom 11.11.2019 wurde die Klage abgewiesen.

17

Zur Begründung führt das Landgericht Bamberg aus, der Klägerin stehe kein Kündigungsrecht nach § 2 Abs. 2 S. 1 des Mietvertrags vom 19.06.1987 zu, da die Beklagte wirksam von ihrem Optionsrecht nach § 2 Abs. 2 S. 3 des Mietvertrags vom 19.06.1987 Gebrauch gemacht habe. Dieses Optionsrecht sei nicht durch die Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 entfallen. Das Mietverhältnis sei durch die Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 bis zum 31.12.2013 verlängert worden. Dieser Zeitraum habe den bei Ausübung nur eines Optionsrechts erreichbaren Mietzeitraum überschritten. In einem derartigen Fall sei davon auszugehen, dass ein Optionsrecht grundsätzlich mit Ablauf der um die Optionszeit verlängerten ursprünglichen Vertragsdauer erlöschen würde. Sollte es hingegen weiter fortbestehen, bedürfe es einer unmissverständlichen Vereinbarung der Vertragsparteien. Ergänzend zu den schriftlichen Vereinbarungen könne bei Auslegung der Regelungen der Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 auch auf die

Begleitumstände und die mündlichen Erklärungen der Vertragsparteien bei Abschluss dieser Nachtragsvereinbarung abgestellt werden. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme durch Vernehmung des Zeugen J. sei das Gericht davon überzeugt, dass es im vorliegenden Fall der übereinstimmende Wille der Vertragsparteien gewesen sei, dass die Optionsrechte trotz verlängerter Festlaufzeiten bestehen bleiben sollten. Der Zeuge J. habe insoweit bekundet, dass aufgrund einer geplanten größeren Investition in das Anwesen eine Vertragsverlängerung angestrebt gewesen sei, um die Investition rentabel erscheinen zu lassen. Daher sei mit dem damaligen Vermieter E. ausdrücklich darüber gesprochen worden, dass neben der Verlängerung der Festlaufzeit auch die Optionsrechte bestehen bleiben sollten. Hierzu hätten sich die Vermieter ausdrücklich einverstanden erklärt und in diesem Sinne auch die schriftlichen Regelungen verstanden. Dieser Auslegung der Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 stehe auch das Schriftformerfordernis im § 21 Abs. 1 des Mietvertrages nicht entgegen, weil mit der beiderseitig als verbindlich gewollten Vereinbarung jedenfalls auch konkludent der Formzwang aufgehoben worden sei. Weiter führt das Landgericht Bamberg aus, der Klägerin stünde auch kein Kündigungsrecht nach § 544 BGB zu. Unabhängig von der Frage, ob die Vorschrift bei Kettenmietverträgen anwendbar sei, wäre im vorliegenden Fall die Kündigungserklärung vor Ablauf von dreißig Jahren erfolgt. Dies führe zur Unwirksamkeit der Kündigung. Auf die weiteren Ausführungen des Landgerichts Bamberg wird Bezug genommen.

18

Gegen das Urteil des Landgerichts Bamberg vom 11.11.2019, eingegangen bei den Klägervertretern am 15.11.2019, hat die Klägerin mit Anwaltsschriftsatz vom 12.12.2019, eingegangen bei dem Oberlandesgericht Bamberg am 12.12.2019, Berufung eingelegt. Mit Schriftsatz vom 17.02.2020, eingegangen bei dem Oberlandesgericht Bamberg am 17.02.2020, wurde nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis 17.02.2020 durch Verfügung vom 13.01.2020 die Berufung begründet. In der Berufungsinstanz werden durch die Klägerin nachfolgende Anträge gestellt:

1. Das Endurteil des Landgerichts Bamberg vom 11.11.2019, Az.: 43 O 81/19 Miet, wird aufgehoben.
2. Die Beklagte wird verurteilt, die im Keller-, Erd- und im 1. Obergeschoss des Anwesens M. xx, X., gelegenen Räume zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

Hilfsweise wird nachfolgender Antrag gestellt:

Die Beklagte wird verurteilt, die im Keller-, Erd- und im 1. Obergeschoss des Anwesens M. xx, X., gelegenen Räume mit Ablauf des 30.06.2020, weiter hilfsweise zum Ablauf des 30.09.2020 zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

19

Aus Sicht der Klägerin hätte das Landgericht nach der durchgeführten Beweisaufnahme zu dem Ergebnis kommen müssen, dass der Beklagten kein Anspruch auf Ausübung eines Optionsrechts zugestanden habe. Der erstinstanzlich vernommene Zeuge J. sei ehemals Mitarbeiter der Beklagten gewesen. Die Annahme des Landgerichts, dass sich im Zuge des Abschlusses der Nachtragsvereinbarung vom 30.08.2005 eine mündliche Vereinbarung der Parteien dahingehend ergeben habe, dass die Optionsrechte trotz der verlängerten Festlaufzeit bestehen bleiben sollten, stelle eine fehlerhafte Rechtsanwendung dar. Der zum Zeitpunkt der Zeugeneinvernahme 75 Jahre alte Zeuge sei zu einem Vorgang befragt worden, der mehr als 14 Jahre zurück lag. In Anbetracht des Bestehens von ca. 100 Mietverträgen, für deren Betreuung der Zeuge verantwortlich war, sei es erstaunlich, dass sich der Zeuge nach über 14 Jahren noch an konkrete Einzelheiten des Vertragsgesprächs erinnern konnte. Die Aussage des Zeugen erscheine lebensfremd und unglaubwürdig. Das Landgericht habe bei der Bewertung der Glaubwürdigkeit des Zeugen auch dem Umstand keine Rechnung getragen, dass der Zeuge entgegen aller Lebenserfahrung vorgab, dass er sich die streitgegenständliche Zusatzvereinbarung nicht mehr vor dem Termin angeschaut habe und dies auch nicht mit den Beklagten vorab besprochen hätte. Bei sorgfältiger Beweiswürdigung hätte das Gericht die Aussage des Zeugen nicht als uneingeschränkt glaubhaft ansehen dürfen. Im Übrigen hätte eine derartige Zusatzvereinbarung gegen die Schriftformklausel verstoßen. Auf die weiteren Ausführungen der Berufungsbegründung insbesondere die rein vorsorglich ausgesprochene nochmalige Kündigung gemäß § 544 BGB zum Ablauf des 30.09.2020 wird Bezug genommen.

Mit Schriftsatz ihrer Prozessvertreter vom 21.04.2020 hat die Beklagte auf die Berufungsbegründung erwidert. Im Wesentlichen würde sich die Berufung gegen die Aussage des Zeugen J. wenden. Konkrete Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit der Tatsachengrundlage des Erstgerichts aufgrund falscher Glaubwürdigkeitsbeurteilung seien aber nicht aufgezeigt worden. Die Zweifel der Klägerin an der Glaubwürdigkeit des Zeugen seien lediglich mit dem Alter des Zeugen (75 Jahre), dem langen Zeitraum von 14 Jahren seit der Vertragsverhandlung und der Vielzahl der Mietverträge, für die der Zeuge beruflich verantwortlich war, begründet worden. Es treffe auch nicht zu, dass der Prokurist der Beklagten und der Prozessbevollmächtigte der Beklagten vor dem Termin mit dem Zeugen J. das Beweisthema besprochen hätten. Ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis sei nicht gegeben, da der Fortbestand des zweiten Optionsrechts eindeutig Niederschlag im schriftlichen Vertrag und der schriftlichen Zusatzvereinbarung gefunden hätte. Im Mietvertrag vom 19.06.1987 seien zwei Optionsrechte vereinbart worden. Diese Regelung sei in der Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 gerade nicht abgeändert worden. So habe die Zusatzvereinbarung nur § 2 Abs. 1 des Mietvertrags vom 19.06.1987 verändert. Die Regelung in § 2 Abs. 2 des Mietvertrags vom 19.06.1987 sei damit unberührt geblieben. Dies sei in Ziffer 4. der Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 auch klargestellt worden und wurde so auch vom Zeugen J. in der mündlichen Verhandlung vom 28.10.2019 bestätigt. Im Übrigen sei es nach der Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 im Jahr 2012 zur Ausübung des ersten Optionsrechtes gekommen. Entsprechend dem gemeinsamen Parteiverständnis bei Abschluss der Zusatzvereinbarung sei die Ausübung des Optionsrechts durch die vormalige Eigentümerin und Vermieterin des Gebäudes M. xx in X. akzeptiert worden. Bei Ausübung des ersten Optionsrechts habe daher ein Einverständnis zwischen den Parteien bestanden, das die Optionsrechte der Beklagten mit der einvernehmlichen Verlängerung der Festlaufzeit gerade nicht erloschen seien. Im Übrigen sei es nicht notwendig gewesen, dass die Parteien in der Zusatzvereinbarung bestätigen, dass das zweite Optionsrecht weiterhin fortbestehen solle. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei für das Fortbestehen eines Optionsrechts nicht stets eine ausdrückliche Vereinbarung der Vertragsparteien erforderlich. Zutreffend habe das Landgericht Bamberg im Rahmen der Auslegung der Regelungen der Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 und der mündlichen Erklärungen der Vertragsparteien bei Abschluss der Zusatzvereinbarung angenommen, dass das Optionsrecht fortbestehen sollte. Entgegen den Ausführungen der Berufung habe das Landgericht Bamberg keine zusätzliche mündliche Vereinbarung zwischen den Parteien angenommen, sondern die Aussagen des Zeugen J. bei der Auslegung der vertraglichen Regelungen berücksichtigt. Im Rahmen der Beweisaufnahme habe das Landgericht Bamberg zudem den genauen Inhalt der damaligen Vertragsverhandlungen durch Vernehmung des Zeugen J. in Erfahrung bringen können. Da keine mündliche Zusatzvereinbarung vorgelegen habe, liege auch kein Schriftformverstoß vor. Auch die Kündigung der Klägerin vom 20.12.2019 sei unwirksam. Bereits mit Schreiben der Beklagtenvertreter vom 23.12.2019 sei dieser Kündigung widersprochen worden. Auch die Kündigung der Klägerin vom 14.02.2020 sei nicht wirksam. Einerseits sei dieser Kündigung mit Schreiben vom 21.02.2020 widersprochen worden. Andererseits findet die Regelung des § 544 BGB auf Kettenverträge keine Anwendung. Auch die weiteren Ausführungen der Berufungserwidernung wird Bezug genommen.

II.

21

1. Der Senat ist davon überzeugt, dass der Berufung der Klägerin gegen das Endurteil des Landgerichts Bamberg vom 11.11.2019 offensichtlich die Erfolgsaussicht fehlt und auch die weiteren Voraussetzungen für eine Entscheidung gemäß § 522 Abs. 2 S. 1 ZPO vorliegen. Der Senat beabsichtigt deshalb, die Berufung durch einstimmigen Beschluss zurückzuweisen. Der Senat weist die am Berufungsverfahren beteiligten Parteien auf die beabsichtigten Entscheidungen hin und gibt ihnen zugleich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der tenorierten Frist.

22

Die Berufung hat keine Aussicht auf Erfolg, weil das angefochtene Urteil weder auf einer Rechtsverletzung beruht, noch die zugrunde zulegenden Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen (§ 522 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, § 513 Abs. 1, §§ 529, 546 ZPO). Der Senat schließt sich jedenfalls im Ergebnis der Rechtsauffassung des Amtsgerichts Bamberg an.

23

2. a. Die Berufung wendet sich u. a. gegen die Beweiswürdigung des Landgerichts Bamberg, insbesondere die Bewertung der Angaben des Zeugen J. als „uneingeschränkt glaubhaft“. Soweit sich eine Berufung aber

gegen die erstinstanzliche Beweiswürdigung richtet, kann sie nach § 513 Abs. 1 ZPO lediglich darauf gestützt werden, dass die Entscheidung auf einer Rechtsverletzung beruht oder die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen. Angriffe gegen die Beweiswürdigung im engeren Sinne sind nur dann geeignet, die Berufung zu begründen, wenn dem Erstgericht bei der Beweiserhebung Verfahrensfehler unterlaufen sind oder eine Korrektur der Tatsachengrundlagen wegen rechtsfehlerhafter Erfassung geboten oder wenn eine neue Feststellung der Tatsachen durch das Berufungsgericht gemäß den §§ 529, 531 ZPO zulässig ist.

24

Gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO ist das Berufungsgericht an die Tatsachenfeststellungen des erstinstanzlichen Gerichts gebunden, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb erneute Feststellungen durch das Berufungsgericht gebieten. Zweifel im Sinne dieser Vorschrift liegen nur dann vor, wenn - aufgrund konkreter Anhaltspunkte - aus der Sicht des Berufungsgerichts eine gewisse - nicht notwendig überwiegende - Wahrscheinlichkeit dafür besteht, dass im Falle erneuter Tatsachenfeststellungen die erstinstanzlichen Feststellungen keinen Bestand haben werden, sich also deren Unrichtigkeit herausstellt (BGH, Urteil vom 09.03.2005, VIII ZR 266/03, NJW 2005, 1583, 1584). Es gehört im Übrigen zu den Kernaufgaben eines Zivilgerichtes, aufgrund des gesamten Inhalts der Verhandlung einschließlich durchgeführter Beweisaufnahme den Sachverhalt im Wege freier Beweiswürdigung festzustellen, d.h. sich eine Überzeugung von der Wahrheit oder Unwahrheit einer streitigen und entscheidungserheblichen Tatsachenbehauptung zu bilden, § 286 Abs. 1 ZPO. Die im Prozess gewonnenen Erkenntnisse darf der Tatrichter folglich nach seiner eigenen individuellen Einschätzung bewerten und ist hierbei lediglich an die Denk-, Natur- und Erfahrungsgesetze gebunden (Zöller/Greger, Kommentar zur ZPO, 33. Aufl., 2020, § 286 ZPO Rdnr. 13 ff.). Eine Korrektur durch das Berufungsgericht unterliegt eine solche tatrichterliche Entscheidung nur innerhalb der vorstehend aufgezeigten Grenzen.

25

b. Aus Sicht des Senats sind weder Verfahrensfehler noch Fehler im Rahmen der Überzeugungsbildung der landgerichtlichen Entscheidung erkennbar. Soweit die Klägerin einzelne Schlüsse des Landgerichts durch rein isolierte Betrachtung persönlicher Eigenschaften des Zeugen J. (beispielsweise sein Lebensalter) und der früheren beruflichen Zuständigkeit des Zeugen (Verantwortlichkeit für eine hohe Zahl von Mietverträgen) rügt, setzt sie ihre eigene Beweiswürdigung an die Stelle der gerichtlichen Beweiswürdigung. Hierbei verkennt die Klägerin, dass das gerichtliche Beweisergebnis nicht durch eine isolierte Betrachtung einzelner Elemente der Beweisaufnahme, sondern durch eine Gesamtwürdigung aller Beweismittel gewonnen wird.

26

c. Das Landgericht hat sich in seiner umfassenden Beweiswürdigung ausführlich mit den Angaben des Zeugen J. auseinandergesetzt. Für das Landgericht berichtete der Zeuge aus seiner Erinnerung, wobei seine Ausführungen von hinreichendem Realitätskennzeichen durchsetzt waren. Insbesondere habe der Zeuge die Motivationslage der Beklagten (Sicherstellung der Rentabilität einer Investition der Beklagten) darlegen und Angaben zu „überflüssigen Details“ machen können (Ablauf des Gesprächs, Zuspätkommen eines der Vermieter um 10 Minuten, warmer Tag). Weiter führte das Landgericht nachvollziehbar aus, der Zeuge sei aktuell Rentner und seit knapp 10 Jahren nicht mehr für die Beklagte tätig. Insoweit könne ein Eigeninteresse bei der Zeugenaussage nicht erkannt werden. Die von der Berufung eingewandten Umstände, der Zeuge habe ein gewisses Eigeninteresse und es sei nach der Lebenswirklichkeit nicht wahrscheinlich, dass sich dieser an Details einer Vereinbarung vor mehr als 14 Jahren erinnern könne, haben aus Sicht des Senats eher den Charakter einer Vermutung. Das Landgericht hat sich ausführlich mit der Person und den Angaben des Zeugen J. auseinandergesetzt. Die Beweisaufnahme und das Beweisergebnis sind für den Senat schlüssig und nachvollziehbar.

27

3. a. Als beanstandungsfrei erweist sich auch die rechtliche Wertung des Landgerichts Bamberg, die Optionsrechte der Beklagten aus dem Mietvertrag vom 19.06.1987 seien nicht durch die Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 aufgehoben worden. Dies folgt aus Sicht des Senats bereits aus dem klaren Wortlaut der Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005. Unter Ziffer 1. wird klargestellt, „§ 2 Abs. 1 lautet jetzt: Das Mietverhältnis läuft fest bis zum 31.12.2013.“ Durch die Beschränkung der Zusatzvereinbarung auf § 2 Abs. 1 des ursprünglichen Mietvertrags wird aus Sicht des Senats bereits klargestellt, dass die Absätze 2 bis 6 des § 2 nicht verändert werden sollen. Dies wird zudem durch Ziffer 4. der

Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 klargestellt. In dieser heißt es ausdrücklich, der Mietvertrag vom 19.06.1987 nebst Zusatzvereinbarung und Anlagen behalte unverändert Gültigkeit, sofern dieser nicht durch Punkte der Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 abgeändert werden.

28

Dieser klare Wortlaut der Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 wird durch weitere Umstände gestützt. So gab der Zeuge J. in der Hauptverhandlung vom 28.10.2019 an, der Vertrag sollte sowohl um fünf Jahre verlängert als auch die beiden Optionsrechte erhalten bleiben. Grund seien Planungen für größere Investitionen der Beklagten gewesen. Auch der Umstand, dass nach der Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 mit Schreiben der Beklagten vom 14.11.2012 das erste Optionsrecht wahrgenommen wurde und dies zu keinem Widerspruch auf Seiten des Vermieters führte, spricht für die gewollte Beibehaltung der Optionsrechte trotz Abschluss der Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005. Gleiches gilt für die Ausübung des zweiten Optionsrechts mit Schreiben vom 01.09.2017.

29

b. Diese Vorgehensweise war rechtlich möglich und zulässig. Grundsätzlich erlischt ein Optionsrecht in einem Mietvertrag, sobald dieses ausgeübt und damit verbraucht worden ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kommt ein bestehendes, noch nicht ausgeübtes Optionsrecht aber auch zum Erlöschen, wenn die Vertragsparteien das Mietverhältnis durch eine Vereinbarung um einen größeren Zeitraum verlängern als das Mietverhältnis durch die Ausübung des Optionsrechts verlängert hätte werden können. Soll in einem derartigen Fall das Optionsrecht weiter fortbestehen, so bedarf dies einer unmissverständlichen Vereinbarung der Vertragsparteien (BGH, Urteil vom 08.02.1995, Az.: VII ZR 42/93, NJW-RR 1995, 714). Das Mietverhältnis aufgrund des Mietvertrags vom 19.06.1987 wäre ursprünglich (ohne Ausübung eines der beiden Optionsrechte) am 31.01.2008 geendet. Durch die Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 wurde die Laufzeit bis zum 31.12.2013 verlängert. Dieser Zeitraum ist länger als die Dauer des Mietverhältnisses bei einmaliger Ausübung eines der Optionsrechte von fünf Jahren. Damit wäre nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs grundsätzlich von einem Erlöschen des Optionsrechts auszugehen, wenn zwischen den Parteien nicht etwas anderes vereinbart wurde. Im vorliegenden Fall haben die Parteien aber, wie vom Landgericht Bamberg zutreffend festgestellt, eine klare Vereinbarung zum Fortbestand der Optionsrechte geschlossen. In der Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 wurde ausdrücklich nur die Klausel, in der die Laufzeit des Mietverhältnisses geregelt war, verändert und eine Laufzeit des Mietverhältnisses bis zum 31.12.2013 festgelegt. Außerdem wurde der Mietzins erhöht. Die übrigen Vereinbarungen des Mietvertrags vom 19.06.1987, in dem auch die zwei Optionsrechte geregelt waren, sollten ausdrücklich unverändert bleiben. Dies wurde durch den Zeugen J. im Rahmen seiner Zeugenvernehmung vom 28.10.2019 ausdrücklich auch so bestätigt. In der Folgezeit wurde diese Vereinbarung auch so durchgeführt, da durch die Beklagte ohne jeglichen Widerspruch mit Schreiben vom 14.11.2012 das erste Optionsrecht ausgeübt wurde. Auch das zweite Optionsrecht wurde durch die Beklagte in Anspruch genommen. Erst zwei Monate nach der Geltendmachung dieses zweiten Optionsrechts mit Schreiben vom 01.09.2017 kündigte die Klägerin durch Kündigungsschreiben vom 06.11.2017 das Mietverhältnis. Bei dieser Sachlage ist dem Landgericht Bamberg zuzustimmen, dass zwischen den Vertragsparteien eine unmissverständliche Vereinbarung zur Fortgeltung der Optionsrechte geschlossen wurde.

30

4. Der Klägerin stand auch kein Kündigungsrecht gemäß § 544 BGB zu. Damit sind sowohl die Kündigung vom 06.11.2017 als auch vom 17.02.2020 (Berufungsbegründungsschriftsatz) unwirksam.

31

Die Vorschrift des § 544 BGB findet keine Anwendung bei Kettenverträgen, d.h. bei Verträgen, die so ineinander greifen, dass insgesamt die Vertragsdauer dreißig Jahre übersteigt (Staudinger/Emmerich, Kommentar zum BGB, Neubearbeitung 2018, § 544 BGB, Rdnr. 5; Lammel in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 544 BGB, Rdnr. 13). Ob ein derartiger Kettenmietvertrag gegeben ist, kann aber im vorliegenden Fall offen bleiben, da bei einer Verlängerung des alten Mietvertrages die Frist des § 544 BGB erst von der Verlängerung oder dem Abschluss des neuen Vertrags an gerechnet wird (BGH, Urteil vom 17.04.1996, Az.: VII ZR 168/94, NJW 1996, 2028, 2029; Staudinger/Emmerich, a.a.O., § 544 BGB, Rdnr. 5). Zeiträume vor einer derartigen Vertragsergänzung bzw. Vertragsänderung bleiben bei der Fristberechnung unberücksichtigt (Mehle in BeckOGK, Stand 01.04.2020, § 544 BGB, Rdnr. 10). Damit sind die dreißig Jahre ab dem Zeitpunkt des Abschlusses der Zusatzvereinbarung am 30.08.2005 zu berechnen. Sämtliche

bisher durch die Klägerin ausgesprochenen Kündigungen erfolgten damit vor Ablauf der dreißig Jahre und sind daher unwirksam.

32

5. Die Kündigungserklärungen der Klägerin sind außerdem aufgrund widersprüchlichen Verhaltens gemäß § 242 BGB unwirksam.

33

Wenn eine Person durch sein Verhalten bewusst oder unbewusst eine Sach- oder Rechtslage geschaffen hat, auf die sich der andere Teil verlassen durfte und auch verlassen hat, so darf dieser in seinem Vertrauen nicht enttäuscht werden. Aus dem Widerspruch zu seinem früheren Verhalten ergibt sich eine Unzulässigkeit der Rechtsausübung (sog. „venire contra factum proprium-Einwand“; Erman/Böttcher, Kommentar zum BGB, 15. Auflage 2017, § 242 BGB, Rdnr. 106; Staudinger/Looschelders/Olzen, Kommentar zum BGB, Neubearbeitung 2019, § 242 BGB, Rdnr. 284 und Rdnr. 290).

34

Durch die Klägerin wurde nach Abschluss der Zusatzvereinbarung vom 30.08.2005 und der Ausübung des ersten Optionsrechts mit Schreiben vom 14.11.2012 der Verlängerung des Mietverhältnisses um fünf Jahre nicht widersprochen und die Mietzeitverlängerung (stillschweigend) akzeptiert. Durch dieses Verhalten wurde ein Vertrauenstatbestand in Gestalt der weiteren Existenz und der Akzeptanz der Optionsrechte aus dem Mietvertrag vom 19.06.1987 gesetzt. Auch nach der Ausübung des zweiten Optionsrechts mit Schreiben vom 01.09.2017 wurde seitens der Klägerin nicht zeitnah widersprochen. Auf diesen Vertrauenstatbestand hat sich die Beklagte verlassen und die Mietzahlungen erbracht. Eine Kündigung des Mietverhältnisses trotz vorheriger (konkludenter) Billigung der bestehenden Optionsrechte stellt eine unzulässige Rechtsausübung dar.

III.

35

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 522 Abs. 2 Nr. 2 ZPO), weil sie keine entscheidungserhebliche, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfrage aufwirft, die über den Einzelfall hinaus Bedeutung für die Allgemeinheit hätte.

36

Die Fortbildung des Rechts erfordert keine Entscheidung des Berufungsgerichts (§ 522 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 1 ZPO), weil der Fall keine Veranlassung gibt, Leitsätze für die Auslegung von Gesetzesbestimmungen des materiellen oder formellen Rechts aufzustellen oder Gesetzeslücken auszufüllen.

37

Auch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht (§ 522 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 ZPO), weil dies nur dann der Fall ist, wenn es zu vermeiden gilt, dass Unterschiede in der Rechtsprechung entstehen, oder fortbestehen, wobei es darauf ankommt, welche Bedeutung die angefochtene Entscheidung für die Rechtsprechung im ganzen hat. Bei seiner Entscheidung hat der Senat die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs beachtet und ist von dieser nicht abgewichen.

38

Auch aus sonstigen Gründen ist eine mündliche Verhandlung nicht geboten (§ 522 Abs. 2 Nr. 4 ZPO).

IV.

39

Die beabsichtigte Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

40

Auf die bei einer Berufungsrücknahme erfolgende Gerichtsgebührenermäßigung (vgl. GKG KV Nr. 1220, 1222) wird hingewiesen.

41

Die Streitwertfestsetzung orientiert sich am Wert des mit der Berufung weiter verfolgten Klageziels.