OLG München, Endurteil v. 16.10.2025 – 32 U 941/25 e

Titel:

Widerspruch des Vermieters gegen Ausübung der Verlängerungsoption durch den Gewerberaummieter wegen Umbauabsicht

Normenkette:

BGB § 121, § 133, § 535, § 580a Abs. 2

Leitsätze:

1. Zum vertraglich vereinbarten Recht des Vermieters, der Ausübung des mieterseitigen Optionsrechts zu widersprechen. (Rn. 24 – 27)

2. Hat sich ein Vermieter vorbehalten, bei beabsichtigten Baumaßnahmen der Ausübung eines Optionsrechts des Mieters zu widersprechen, hat er diesen Widerspruch innerhalb der Frist zur Erklärung der Option, spätestens aber unverzüglich nach Zugang der Optionserklärung des Mieters zu erklären. (Rn. 26)

Schlagworte:

Berufung, Frist, Mieter, Widerspruch, Mietvertrag, Gesellschaft, Widerspruchsrecht, Zugang, Befristung, Zeitpunkt, Vermieter, Vergleich, Ablauf, Ausschluss, Sinn und Zweck, Treu und Glauben, gewerbliches Mietverhältnis, Verlängerungsoption, Optionsausübung, Ausübungsfrist, Umbauabsicht, Widerspruchsfrist

Vorinstanz:

LG München I, Endurteil vom 21.02.2025 – 34 O 3847/24

Tenor

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 21.02.2025, Az. 34 O 3847/24, wird zurückgewiesen.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts München I ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags abwenden, sofern nicht der Kläger zuvor Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 33.335,28 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1
Die Parteien streiten über die Laufzeit eines gewerblichen Mietverhältnisses.

2
1. Der Kläger schloss 2009 mit der früheren Eigentümerin des Anwesens … in … (…-Gesellschaft nach BGB) den streitgegenständlichen Mietvertrag über Räume im dritten Stock des Anwesens zum Betrieb einer Zahnarztpraxis (K 1). In § 2 Ziff. 1 des Vertrags war eine Befristung bis zum 30.09.2019 vorgesehen, § 2 Ziff. 2 sah folgende Verlängerungsoption vor:

„Nach Ablauf des Mietzeitraumes hat der Mieter das Recht, durch einseitige schriftliche Erklärung, die dem Vermieter jeweils 12 Monate vor Ablauf des jeweilig befristeten Mietverhältnisses zugegangen sein muss, dreimal eine Verlängerung des Mietvertrages um fünf Jahre zu verlangen. Die Verlängerungsoptionen sind nur dann ausgeschlossen, wenn Vermieter die Absicht hat im jeweiligen Verlängerungszeitraum Umbauten im Anwesen vorzunehmen, die eine Vertragsverlängerung infolge der Ein- oder Auswirkungen auf den Mietgegenstand aus Sicht des Vermieters nicht ermöglichen.“

3
In § 2 Ziff. 3 wurde dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von 12 Monaten eingeräumt für den Fall, dass die Fortführung der Zahnarztpraxis nachweislich wirtschaftlich nicht mehr zu rechtfertigen sei.

4
Der Kläger übte die Option erstmalig mit Schreiben vom 25.06.2018 aus, wodurch das Mietverhältnis bis zum 30.09.2024 verlängert wurde. Die ehemalige Vermieterin bestätigte dies mit Schreiben vom 04.07.2018 (K 2). Sodann erklärte der Kläger mit Schreiben vom 18.11.2021 (K 12) die Ausübung der Option für den Zeitraum ab dem 01.10.2024 bis 30.09.2029. Die frühere Vermieterin teilte mit Schreiben vom 29.11.2021 (K 3) mit, dass eine Verlängerung noch nicht bestätigt werden könne, aber spätestens 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit eine Erklärung erfolgen werde.

5
Die Immobilie wurde 2022 von der Beklagten erworben. Der Zugang weiterer Schreiben des Klägers an die Beklagte über die Ausübung der Option ist streitig, unstreitig ist der Beklagten ein von der Ehefrau des Klägers unterzeichnetes Schreiben am 02.10.2023 zugegangen. Nach Aufforderungen des Prozessbevollmächtigten des Klägers an die Beklagte, die Verlängerung des Mietvertrags aufgrund der Optionsausübung zu bestätigen, teilte diese mit Schreiben vom 22.12.2023 (K 10) mit, die Option sei nicht wirksam ausgeübt worden und der Mietvertrag ende am 30.09.2024.

6
Daraufhin erhob der Kläger am 30.03.2024 Klage auf Feststellung des Fortbestands des Mietvertrags bis 30.09.2029. Während des Verfahrens teilte die Beklagte im Schriftsatz vom 15.07.2024 mit, Umbauabsichten zu haben und Ende 2025 mit der kompletten Entkernung und Neugestaltung des Objekts beginnen zu wollen.

7
2. Der Kläger ist der Auffassung, die Option bereits mit Schreiben vom 18.11.2021 wirksam ausgeübt zu haben und zudem weitere Schreiben mit Optionsausübung am 12.09.2023, am 26.09.2023 und am 27.09.2023 versandt zu haben, die der Beklagten zugegangen seien. Der Einwand gegen die Optionsausübung im Schriftsatz vom 15.07.2024 sei jedenfalls verspätet.

8
3. Nach Auffassung der Beklagten sei die Ausübung der Option am 18.11.2021 verfrüht gewesen und weitere Erklärungen seien ihr nicht fristgemäß zugegangen. Zudem wolle sie das Anwesen in ein Hotel umbauen und habe daher ein Widerspruchsrecht gegen die Verlängerung, welches ihr bis zum Ablauf der Mietzeit zustehe und im Schriftsatz vom 15.07.2024 wirksam ausgeübt worden sei.

9
4. Hinsichtlich des weiteren Parteivorbringens wird auf die Feststellungen im Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils Bezug genommen.

10
5. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

11
Der Kläger habe seine Verlängerungsoption mit dem Schreiben vom 18.11.2021 wirksam ausgeübt. Die Verlängerung habe durch die Mitteilung von Umbauplänen am 15.07.2024 nicht mehr ausgeschlossen werden können, da im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung die Optionsklausel in § 2 Ziff. 2 des Vertrags analog § 121 BGB dahingehend auszulegen sei, dass die Mitteilung einer Umbauabsicht zum Ausschluss des Optionsrechts unverzüglich nach Ablauf der Optionsfrist hätte erklärt werden müssen. Schon nach dem Wortlaut komme es auf die Umbauabsichten zum Zeitpunkt des Ablaufs der Optionsausübungsfrist an. Dies entspreche auch dem Sinn und Zweck des Optionsrechts und den beiderseitigen Interessen. Für Einzelheiten wird auf die Gründe des Urteils Bezug genommen.

12
6. Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten, mit der sie weiterhin die Abweisung der Klage verfolgt.

13
Es bestehe schon kein Auslegungsbedürfnis, da die Klausel eindeutig sei und eine Frist für einen Widerspruch nicht vorsehe. Da auch bei der Ausübung von Optionsrechten die Regelung einer

Ausübungsfrist nicht zwingend sei, könne man auch beim Widerspruch auf eine solche verzichten. Es bestehe daher keine Regelungslücke. Die unbefristete Möglichkeit zur Erklärung von Umbauabsichten sei allenfalls dann nicht interessengerecht und ein Verstoß gegen § 242 BGB, wenn die Absicht erst nach dem Ablauf der Mietzeit erklärt werde. Bis zum Abschluss der Mietzeit könne der Widerspruch dagegen erklärt werden. Es sei rechtsfehlerhaft, dass das Landgericht einen erheblichen zeitlichen Vorlauf für die Suche neuer Praxisräume als gerichtsbekannt angesehen habe, auf dem Mietmarkt verfügbare Praxisräume könnten jederzeit benannt werden. Die Mitteilung des Voreigentümers, spätestens 12 Monate vor Ablauf der Laufzeit auf die Verlängerung zurückzukommen, begründe keine vertragliche Übung oder Verpflichtung für die Beklagte.

14
Die Beklagte beantragt im Berufungsverfahren:

Das am 21.02.2025 verkündete Urteil des Landgerichts München I, Az. 34 O 3847/24, wird abgeändert und die Klage abgewiesen.

15
7. Der Kläger beantragt die Zurückweisung der Berufung.

16
Das Landgericht sei zu Recht von einer wirksamen Ausübung der Option ausgegangen. Soweit die Beklagte einen Vergleich mit der Möglichkeit der unbefristeten Optionsausübung ziehe, sei dieser unzutreffend. Von der Rechtsprechung werde insoweit darauf abgestellt, ob andere Fristen im Vertrag vorhanden seien, aus denen abgeleitet werden könne, dass zu einem bestimmten Zeitpunkt Rechtssicherheit über die Laufzeit herrschen solle. Nur beim Fehlen solcher Anhaltspunkte sei eine unbefristete Optionsausübung zulässig. Hier sei aber durch die Frist für die Optionsausübung ein Zeitpunkt, zu dem Rechtssicherheit herrschen solle, vorgesehen. Zudem sei die Beklagte auch durch das Schreiben des früheren Vermieters daran gebunden gewesen, einen Widerspruch spätestens 12 Monate vor Vertragsende mitzuteilen.

17
8. Der Senat hat am 16.10.2025 mündlich verhandelt.

18
Hinsichtlich des weiteren Parteivortrags wird auf die Schriftsätze der Parteien sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

II.

19
Die Berufung ist zulässig, aber unbegründet.

20
Das Landgericht ist zu Recht von einer wirksamen Optionsausübung ausgegangen und hat die Laufzeit zutreffend bis zum 30.09.2029 festgestellt. Dem kann die Berufung nichts entgegensetzen.

21
1. Das Landgericht hat zu Recht bereits im Schreiben vom 18.11.2021 eine Ausübung der Option gesehen. Dies wird von der Berufung auch nicht in Frage gestellt. Der Zugang der weiteren Erklärungen des Klägers zur Optionsausübung kann daher dahinstehen.

22
2. Das Landgericht hat den Vertrag sodann zu Recht dahingehend ausgelegt, dass ein Widerspruch gegen die Optionsausübung nur bis zum Ablauf der Optionsfrist und im Falle einer Optionsausübung unmittelbar vor Fristablauf unverzüglich nach der Ausübung der Option hätte erklärt werden müssen. Die Mitteilung von Umbauabsichten im Schriftsatz vom 15.07.2024 war daher zu spät. Dies ergibt sich bereits im Wege der unmittelbaren bzw. erläuternden Auslegung. Die Parteien wollten mit den von ihnen getroffenen Regelungen bis spätestens ein Jahr vor Ablauf der Laufzeit Rechtssicherheit über die Verlängerung des Vertrags erreichen.

23

a) Die Regelung ist entgegen der Auffassung der Berufung auslegungsbedürftig. Voraussetzung dafür ist nicht das Vorliegen einer Regelungslücke, vielmehr sind Willenserklärungen grundsätzlich selbst bei eindeutigem Wortlaut auslegungsfähig und bei Streit über ihre Bedeutung auslegungsbedürftig (Möslein in BeckOGK Stand: 01.10.2020, Rz. 31ff zu § 133 BGB). Eine Regelungslücke ist nur für die ergänzende Vertragsauslegung erforderlich. Sind sich die Parteien dagegen – wie hier – nicht darüber einig, was zwischen ihnen tatsächlich vereinbart ist, gilt das objektiv Vereinbarte, das unter Berücksichtigung von Wortlaut, Begleitumständen und Interessenlage nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte aus Sicht des objektiven Empfängerhorizonts im Zeitpunkt der Vornahme zu ermitteln ist (BGH, Urt. v. 17.12.2020 – I ZR 239/19). Ergibt sich danach eine Lücke in den Vereinbarungen, kann diese gegebenenfalls über die ergänzende Vertragsauslegung geschlossen werden.

24
b) Die Parteien haben in § 2 Abs. 2 Satz 1 des Mietvertrags dem Mieter ein Recht zur Verlängerung des Mietvertrags eingeräumt. Voraussetzung für das Recht ist, dass dem Vermieter eine Erklärung über die Ausübung des Rechts 12 Monate vor Ablauf der Befristung zugegangen ist. Sodann haben sie in § 2 Satz 2 bei bestimmten Umbauabsichten einen Ausschluss dieser Option vorgesehen. Ein Prozedere für die Feststellung dieses Ausschlusses in Form der Erklärung eines Widerspruchs ist nicht vorgesehen.

25
Dies kann aus Sicht des objektiven Empfängers nur dahingehend verstanden werden, dass die Parteien mit der Regelung erreichen wollten, dass 12 Monate vor Ablauf der Laufzeit auf beiden Seiten Rechtssicherheit über eine Verlängerung besteht. Gestaltungsmöglichkeiten des Vermieters noch nach Fristablauf lassen sich der Regelung nicht entnehmen. Vielmehr spricht der Wortlaut „ausgeschlossen“ dafür, dass diese Umstände zum Zeitpunkt des Ablaufs der Optionsfrist bereits vorliegen müssen. Anderenfalls müsste der Mieter, dem durch die Regelung ein einseitiges Gestaltungsrecht eingeräumt wird, sich bereits ein Jahr vor Ablauf des Vertrags zu diesem bekennen und wäre daran gebunden, während der Vermieter die Option noch bis zum Ablauf der Laufzeit unwirksam machen könnte. Eine solche Regelung wäre weder mit dem Wortlaut des Vertrags noch mit den beiderseitigen Interessen vereinbar.

26
Nach Auffassung des Senats liegt auch keine Regelungslücke vor, da – anders als beispielsweise in dem vom BGH mit Urteil vom 20.03.1985 – VIII ZR 64/84 entschiedenen Sachverhalt – in § 2 Ziff. 2 des Mietvertrags eine Frist vorgesehen ist, die bei interessengerechter Auslegung in beide Richtungen anzuwenden ist. Daraus folgt, dass der Vermieter grundsätzlich im Falle der Ausübung der Option durch den Mieter bis zum Ablauf der Frist die Unwirksamkeit geltend machen muss. Lediglich bei Ausübung der Option kurz vor Ablauf der Frist muss der Vermieter auch noch nach Ablauf der Frist, allerdings unverzüglich im Sinne des § 121 BGB, die Unwirksamkeit der Optionsausübung geltend machen können (BGH, Urteil vom 20.03.1985 – VIII ZR 64/84).

27
c) Selbst bei Annahme einer Regelungslücke hinsichtlich der Frist für ein Widerspruchsrecht käme man über eine ergänzende Vertragsauslegung zu einer Frist von 12 Monaten. Insoweit kann auf die Rechtsprechung zur Optionsausübung zurückgegriffen werden, die bei Fehlen einer ausdrücklichen Frist für eine Optionsausübung darauf abstellt, ob sich eine Fristgebundenheit der Ausübung aus anderen vertraglichen Regelungen zur Laufzeit ergibt (vgl. dazu BGH, Urteil vom 20.03.1985 – VIII ZR 64/84; OLG Düsseldorf, Urteil vom 25. 10. 1971 – 10 U 40/71). Nur für den Fall, dass ein Vertrag keinerlei Kündigungsfristen vorsieht, wird auch eine fristlose Optionsausübung zugelassen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 12.02.1981, 10 U 141/80). Hier ergeben sich Fristen von 12 Monaten vor Ende der Laufzeit nicht nur aus der Frist für die Optionsausübung, sondern auch aus dem Sonderkündigungsrecht für den Mieter in § 2 Ziff. 3 Satz 3, das auf die wirtschaftlichen Interessen des Mieters ausgerichtet ist und damit Parallelen zum Ausschluss des Optionsrechts bei entsprechenden wirtschaftlichen Interessen des Vermieters aufweist. Auch über eine ergänzende Vertragsauslegung käme man daher – wie das Landgericht – zu einem Widerspruchsrecht des Vermieters nur bis zum Fristablauf, bei Ausübung der Option unmittelbar vor Fristablauf unverzüglich danach.

28
3. Selbst wenn sich dem Vertrag keine Fristen für die Geltendmachung der Unwirksamkeit der Optionsausübung entnehmen ließen, hätte die Beklagte am 15.07.2024 diese nicht mehr geltend machen

können. Denn die von der Beklagten vertretene Annahme, Hinderungsgründe für die Option hätten bis zum letzten Tag der ursprünglichen Laufzeit geltend gemacht werden können, ist treuwidrig und gerade nicht mit der Ausübung der Verlängerungsoption bis zum Ende der Laufzeit vergleichbar (die in der Rechtsprechung ja auch nur beim Fehlen von jeglichen vertraglichen Anhaltspunkten für eine Frist angenommen wird, OLG Düsseldorf, Urteil vom 12.02.1981, 10 U 141/80). Der wirtschaftliche Eingriff beim Verlust der Räume zur Ausübung der beruflichen Tätigkeit ohne jeglichen zeitlichen Vorlauf ist deutlich schwerwiegender als die Verlängerung eines Mietverhältnisses unmittelbar vor dessen Ablauf. Im ersten Fall wird dem Mieter die wirtschaftliche Existenzgrundlage zumindest vorübergehend entzogen, während im zweiten Fall dem Vermieter zwar die Möglichkeit einer anderweitigen wirtschaftlichen Verwertung der Räume genommen wird, die von ihm über den bisherigen Mietvertrag selbst gewählte wirtschaftliche Verwertung aber bestehen bleibt. Ohne jegliche Anhaltspunkte im Vertrag für den Zeitpunkt, an dem Rechtssicherheit über den Fortbestand des Vertrags bestehen soll, müsste daher auf die gesetzlichen Kündigungsfristen zurückgegriffen werden. Danach hätten Hinderungsgründe gem. § 580a Abs. 2 BGB spätestens am dritten Werktag des Monats April 2024 mitgeteilt werden müssen.

29
4. Zudem ist die Beklagte – worauf es aus obigen Gründen nicht ankommt – auch an die Zusage des früheren Vermieters im Schreiben vom 29.11.2021, spätestens 12 Monate vor Ablauf der Laufzeit Rechtssicherheit zu schaffen, gebunden.

30
Die Beklagte ist gem. § 566 Abs. 1 BGB durch den Erwerb im Jahr 2022 in alle sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eingetreten. Entscheidend ist insoweit der Zustand des Vertragsverhältnisses, in dem er sich zum Zeitpunkt des Eigentumswechsels befindet. Der Erwerber ist somit an alle nach Vertragsschluss erfolgten Vertragsänderungen und Ergänzungen, die der Mieter mit dem Vermieter beispielsweise infolge von Nachträgen zum Mietvertrag vereinbart hat, ebenso wie durch mit der Ausübung von Gestaltungs- oder Optionsrechten eingetretenen Veränderungen gebunden (Burbulla in Guhling/Günter, Gewerberaummiete, 3. Auflage 2024, Rn. 65 zu § 566 BGB). Es handelt sich um eine mieterschützende Vorschrift, die bezweckt, dem Mieter gegenüber dem neuen Vermieter die Rechtsposition zu erhalten, die er auf Grund des Mietvertrags hätte, wenn der frühere Vermieter Eigentümer geblieben wäre (BGH, Urt. v. 15.10.2014 – XII ZR 163/12). Nur in höchstpersönliche Rechte und Pflichten, die nach dem Rechtsübergang auf der Vermieterseite ihren Inhalt und Sinn verloren haben, tritt der Erwerber nicht zwangsläufig ein (OLG Karlsruhe, Rechtsentscheid vom 21.01.1985 – 3 RE-Miet 8/84).

31
Dem früheren Eigentümer wäre es nach dem Grundsatz des venire contra factum proprium (vgl. dazu z.B. Schubert in Münchener Kommentar zum BGB, 10. Auflage 2025, Rz. 389ff zu § 242 BGB) im Hinblick auf das Schreiben vom 29.11.2021 (K 3) verwehrt gewesen, sich nach Fristablauf noch auf Umbauabsichten zu berufen, er hat insoweit beim Kläger ein schutzwürdiges Vertrauen geschaffen. Es handelt sich bei der Ankündigung vom 29.11.2021 auch um eine objektbezogene Erklärung zu Interessen, die nicht höchstpersönlich sind, sondern den jeweiligen Eigentümer betreffen. Daran wäre auch die Beklagte gebunden, zumal ihr das Schreiben bekannt war (siehe Anlage K 10).

III.

32
1. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

33
2. Die Entscheidung zur Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 709, 711 ZPO.

34
3. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht vorliegen.

35
4. Der Streitwert in Höhe von 33.335,28 € entspricht dem einjährigen Entgelt im Sinne des § 41 Abs. 1 GKG und war für die positive Feststellungsklage in dieser Höhe festzusetzen (Schindler in BeckOK Kostenrecht, 50. Ed., Stand: 01.06.2025, Rz. 10 zu § 41 GKG).