

Titel:

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

Normenkette:

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

Leitsätze:

1. Die wirksame Ausübung eines Optionsrechts zur Verlängerung eines Mietverhältnisses erfordert die Einhaltung der vertraglich vereinbarten Schriftform und Frist. (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine verfrühte Ausübung des Optionsrechts ist nicht unwirksam, wenn der Vertrag keine Wartefrist vorsieht. (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Mitteilung einer Umbauabsicht, die das Optionsrecht ausschließen soll, muss unverzüglich nach Ablauf der Optionsausübungsfrist erfolgen. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)
1. Ein Optionsrecht auf Mietvertragsverlängerung erlischt nach Ablauf der Optionsausübungsfrist. Die vertragliche Vereinbarung, dass das Optionsrecht ausgeschlossen ist, wenn der Vermieter beabsichtigt, umzubauen, kann damit sinnvollerweise nur auf die Zeit bis zu dem Erlöschen des Optionsausübungsrechts bezogen sein. Denn die vertragliche Vereinbarung enthält nicht etwa die Einräumung eines Widerspruchsrechts des Vermieters, sondern die Bestimmung, dass die Verlängerungsoption unter der genannten Bedingung ausgeschlossen ist. (Rn. 45) (redaktioneller Leitsatz)
2. In Analogie zu dem Rechtsgedanken des § 121 BGB muss der Vermieter eine das Optionsrecht des Mieters auf Vertragsverlängerung ausschließende Umbauabsicht „ohne schuldhaftes Zögern“ nach Ablauf der Optionsausübungsfrist erklären. (Rn. 56) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mieter, Frist, Mietvertrag, Schriftform, Auslegung, Feststellung, Ablauf, Feststellungsklage, Vermieter, Vertragsauslegung, Sicherheitsleistung, Vertrag, Ehefrau, Klage, Kosten des Rechtsstreits, vertragliche Vereinbarung, Sinn und Zweck, gewerbliches Mietverhältnis, Befristung, Verlängerungsoption, Optionsausübungsfrist, Widerspruchsrecht, Umbauabsicht, Widerspruchsfrist

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Endurteil vom 16.10.2025 – 32 U 941/25

Fundstelle:

FDMietR 2026, 932697

Tenor

1. Es wird festgestellt, dass der Mietvertrag, geschlossen zwischen dem Kläger und der ... über die Zahnarztpraxis in der ... vom 25.09.2009 zwischen dem Kläger und der Beklagten fortbesteht und erst am 30.09.2029 endet.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 33.335,28 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über das Fortbestehen eines gewerblichen Mietvertrages aufgrund eines Optionsrechts.

2

Der Kläger war seit 2009 Mieter der Praxisräume ...

3

Die Beklagte hat das Gebäude im Jahr 2022 von der bisherigen Eigentümerin und Vermieterin ... nach BGB erworben.

4

Der Kläger mietet mit Mitvertrag vom 25.09.2009 von der ... nach BGB, vertreten durch ... und Rechtsanwalt Gemäß §2 des Mitvertrags war derselbige bis zum 30.09.2019 befristet.

5

§ 2 Abs. 2 des Mietvertrages lautet:

„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.“

6

Von seinem Verlängerungsrecht hat der Kläger erstmals mit Schreiben vom 25.06.2018 Gebrauch gemacht, wodurch das Mietverhältnis bis zum 30.09.2024 verlängert wurde. Die Vermieterin bestätigte dies mit Schreiben vom 04.07.2018 (K2).

7

Mit einem Schreiben vom 18.11.2021 (K 12) machte der Kläger ein zweites Mal gegenüber der damaligen Vermieterin die Verlängerung des Mietvertrages geltend. Daraufhin erklärte die MONACHIA-Gesellschaft mit Schreiben vom 29.11.2021 (K3), dass eine Verlängerung noch nicht bestätigt werden könne und dass spätestens zwölf Monate vor Ablauf des Mietzeitraumes eine Erklärung diesbezüglich erfolgen würde. Eine derartige Erklärung seitens der ... unterblieb.

8

Mit Schreiben vom 28.03.2022 wurde der Kläger von der ... über einen anstehenden Eigentümerwechsel informiert. Mit Schreiben vom 28.03.2022 teilte die Beklagte dem Kläger mit, neue Eigentümerin und Vermieterin zu sein.

9

Ein von der Ehefrau des Klägers i.A. unterzeichnetes Optionsausübungsschreiben vom 26.09.2023 ging der Beklagten am 02.10.2023 zu.

10

Auf zwei Schreiben der Prozessbevollmächtigten des Klägers hin erklärte die Beklagte, dass eine wirksame Optionsausübung nicht stattgefunden habe und das Mietverhältnis zum 30.09.2024 enden würde.

11

Mit Schriftsatz der Prozessbevollmächtigten der Beklagten vom 15.07.2024 teilte letztere die Absicht mit, das gesamte Objekt mit dem voraussichtlichen Baubeginn Ende 2025 komplett zu entkernen und neu zu gestalten.

12

Der Kläger behauptet, er habe ein Optionsausübungsschreiben mit Datum 12.09.2023 an die Beklagte versandt. Nachdem dem Kläger auf eine telefonische Nachfrage hin durch eine Mitarbeiterin der Beklagten mitgeteilt wurde, dass kein Schreiben vom 12.09.2023 vorläge, habe die Ehefrau des Klägers am 26.09.2023 zwei entsprechende Schreiben verfasst und mit "i.A." unterzeichnet. Am 27.09.2023 habe der Kläger zwei weitere Schreiben an die Beklagte versendet. Die Schreiben seien der Beklagten zugegangen.

13

Der Kläger ist der Rechtsansicht, dass das Schreiben vom 18.11.2021 das Mietverhältnis bis zum 30.09.2029 verlängert habe, jedenfalls aber eines der Schreiben vom 12.09.2023 oder 27.09.2023.

14

Der Kläger beantragt,

Es wird festgestellt, dass der Mietvertrag, geschlossen zwischen dem Kläger und der ... nach BGB (GdbR) über die Zahnarztpraxis ... vom 25.09.2009 zwischen dem Kläger und der Beklagten fortbesteht und erst am 30.09.2029 endet.

15

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

16

Die Optionsausübung durch den Kläger gegenüber der Voreigentümerin sei verfrüht gewesen und damit nicht wirksam.

17

Die erst nach dem Ablauf der Optionsausübungsfrist zugewandene Optionsausübung vom 26.09.2023, die nur von der Ehefrau des Klägers im Auftrag unterzeichnet worden sei, sei verspätet und entspreche nicht der vertraglich geforderten Schriftform. Die übrigen Optionsausübungsschreiben des Klägers und seiner Ehefrau seien der Beklagten nicht zugewandene.

18

Die Beklagte behauptet, sie beabsichtige einen Umbau des Anwesens in ein Hotel. Sie ist der Rechtsansicht, einen Widerspruch bezüglich des Optionsrechts wirksam ausgeübt zu haben. Die Ausübung des Widerspruchsrechts könne bis zum Ablauf der Mietzeit erfolgen.

19

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstands wird auf die Schriftsätze des Klägers und des Beklagten nebst Anlagen sowie auf die Sitzungsprotokolle vom 06.08.2024 und 10.12.2024 Bezug genommen.

20

Das Gericht hat den informierten Vertreter der Beklagten zu den Umbauabsichten informatorisch angehört. Auf das Protokoll zur mündlichen Verhandlung vom 06.08.2024 wird Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

21

Die Klage ist gemäß §§ 23 Nr. 1, 71 Abs. 1 GVG, § 29a ZPO zulässig. Das für die Zulässigkeit der Feststellungsklage erforderliche Interesse an der Feststellung, dass das Mietverhältnis bis 30.09.2029 fort dauert, liegt vor, da die Beklagte die wirksame Optionsausübung bestreitet.

22

Die Klage hat in der Sache Erfolg.

23

Das Mietverhältnis ist durch die Optionsausübung des Klägers vom 18.11.2021 bis zum Ablauf des 30.09.2029 verlängert worden. Somit ist das Fortbestehen des Mietverhältnisses antragsgemäß festzustellen.

I.

24

Der Kläger hat mit seinem Schreiben vom 18.11.2021 an die Voreigentümerin ... und damalige Vermieterin nach BGB (GdbR) sein zweites Optionsrecht wirksam ausgeübt.

25

1. Die Optionsausübung ist an die richtige Person gerichtet, nämlich an den damaligen Vermieter.

26

2. Sie entspricht auch der vertraglich vereinbarten Schriftform. Der Kläger hat mit Anlage K12 ein der Schriftform entsprechendes Optionsausübungsschreiben an die damalige Vermieterin vorgelegt. Die Vermieterin hat den Eingang auch bestätigt und angekündigt, sich später inhaltlich mit dem Optionsrecht zu

befassen. Dafür, dass bei der Vermieterin ein anderes Schreiben des Klägers eingegangen sei, das nicht der Schriftform entsprach, gibt es keinerlei Anhaltspunkte.

27

3. Die Option ist auch rechtzeitig vor Ablauf der Optionsausübungsfrist bei der Vermieterin eingegangen. Dies ergibt sich aus der Reaktion der damaligen Vermieterin K3, die vom 29.11.2021 datiert. Die Option musste 12 Monate vor Ablauf der Laufzeit des Mietverhältnisses ausgeübt werden. Aufgrund der ersten Optionsausübung lief das Mietverhältnis nunmehr bis zum 30.09.2024. Die Option musste also vor Ablauf des 30.09.2023 bei der Vermieterin eingegangen sein. Sie ist folglich rechtzeitig eingegangen, nämlich bereits vor dem 29.11.2021.

28

4. Die Optionsausübung ist nicht unwirksam, weil sie verfrüht ausgeübt worden sei. Der Vertrag sieht lediglich eine Frist vor, bis zu der die Option ausgeübt werden muss. Eine Wartefrist bis zur Ausübung der Option ist nicht vereinbart. Es ist auch nicht ersichtlich, dass eine derartige Frist im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung und mit Rücksicht auf die beiderseitigen Interessen hinzugefügt werden müsste. Das Interesse der Vermieterin, sich nicht schon weit vor Ablauf der aktuellen Mietzeit unmittelbar nach Ausübung der Option in ihrer Absicht betreffend einen etwaigen Umbau des Gebäudes festlegen zu müssen, ist dadurch gewahrt, dass sie sich analog § 121 BGB erst unverzüglich nach Ablauf der Optionsausübungsfrist dazu äußern muss (siehe dazu sogleich unter II.).

29

5. Die Optionsausübung vom 18.11.2021 ist auch nicht unwirksam, weil sie von der Voreigentümerin zurückgewiesen worden sei. Die Voreigentümerin hat die Optionsausübung nicht zurückgewiesen. Sie hat im Gegenteil mitgeteilt, die Optionsausübung erhalten zu haben, und sich bis 12 Monate vor Ende der Vertragslaufzeit, also in Übereinstimmung mit der dem Kläger im Vertrag gesetzten Optionsausübungsfrist, auch inhaltlich mit der Option befassen werde, nämlich bis dahin zu prüfen, ob sie von dem „Widerspruchsrecht“ gemäß § 2 des Mietvertrags Gebrauch machen wird. Eine Absichtserklärung gemäß § 2 des Mietvertrags hat die Voreigentümerin nicht abgegeben.

30

6. Die Optionsausübung wirkt auch gegenüber der gemäß §§ 566 I, 578 BGB in das Mietverhältnis als neue Vermieterin eingetretenen Beklagten. Gemäß diesen Vorschriften tritt der Erwerber eines gewerblich vermieteten Hausgrundstücks an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer des Eigentums des Voreigentümers aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Mit dem Eigentumsübergang entsteht ein neues Mietverhältnis zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Mieter, allerdings mit dem gleichen Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden hat (BGH, Urt. v. 25. 7. 2012 – XII ZR 22/11; BGH, Urteil vom 24. 3. 1999 – XII ZR 124-97NJW 1999, 1857, beckonline). Die Beklagte hat somit ein mit der einem ausgeübten Optionsrecht belastetes Mietverhältnis übernommen. Die Ausübung des Optionsrechts gegenüber der alten Vermieterin wirkt analog §§ 407, 412 BGB auch gegenüber der Beklagten fort (vgl. BGH, Urteil vom 28. 11. 2001 – XII ZR 197/99 sogar für den Fall, dass die Option erst nach dem Eigentümerwechsel gegenüber der Voreigentümerin ausgeübt wird).

II.

31

Das Optionsrecht ist nicht aufgrund der behaupteten Umbauabsichtserklärung zu Fall gebracht worden.

32

Es kann damit dahinstehen, ob die Beklagte tatsächlich beabsichtigt, das Gebäude in ein Hotel umzubauen und ob die daraus folgenden Ein- oder Auswirkungen auf die Praxisräume die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht ermöglichen.

33

Die Umbauabsichtserklärung hätte – dies ergibt sich aus einer vom Gericht vorgenommenen ergänzenden Vertragsauslegung – analog § 121 BGB unverzüglich nach Ablauf der Optionsausübungsfrist erfolgen müssen. Die Beklagte hat ihre Absicht erstmals im Schriftsatz vom 15.07.2024 mitgeteilt, also mehr als 9,5 Monate nach Ablauf der Optionsausübungsfrist am 30.09.2023. Dies ist nicht unverzüglich im Sinne des § 121 BGB.

34

1. Die Parteien haben im Mietvertrag wörtlich ein Optionsrecht des Mieters vereinbart.

35

Das Optionsrecht ist im BGB (abgesehen von speziellen Anwendungsfällen) nicht ausdrücklich geregelt. Es gibt dem Berechtigten die – hier befristete – Befugnis, durch einseitige Willenserklärung unmittelbar ein inhaltlich bereits fixiertes Vertragsverhältnis herbeizuführen oder zu verlängern. Das Optionsrecht ist ein Gestaltungsrecht, da es dem Berechtigten die Möglichkeit gibt, unmittelbar durch einseitigen Gestaltungsakt vertragliche Verpflichtungen zu begründen oder zu verlängern (MüKoBGB/Busche, 10. Aufl. 2025, BGB Vor § 145 Rn. 71, beckonline).

36

Im Regelfall ist es also so, dass bei Ablauf der Optionsausübungsfrist Rechtssicherheit eintritt darüber, ob das Mietverhältnis über die bisherige Vertragslaufzeit hinaus bis zu dem für das Optionsrecht vereinbarten Zeitpunkt fortgesetzt wird. Diese Rechtssicherheit ist im Interesse beider Parteien: Im Fall der Ausübung des Optionsrechts weiß der Mieter, dass er die Räume weiterhin nutzen kann, und der Vermieter weiß, dass er weiterhin Anspruch auf Mietzahlungen haben wird und sich nicht um einen neuen Mieter bemühen muss. Wird das Optionsrecht nicht ausgeübt, vice versa.

37

Gegenüber diesem Regelfall ist das hier vereinbarte Optionsrecht untypisch insoweit, als das Mietverhältnis nicht in jedem Fall durch die wirksame Optionsausübungserklärung des Mieters verlängert wird, sondern die Verlängerungsoption „nur dann ausgeschlossen [ist], wenn der Vermieter die Absicht hat im jeweiligen Verlängerungszeitraum Umbauten [...] vorzunehmen, die eine Vertragsverlängerung infolge der Ein- oder Auswirkungen auf den Mietgegenstand aus Sicht des Vermieters nicht ermöglichen“.

38

Aus der vorzunehmenden, an Treu und Glauben orientierten Auslegung des Vertrags gemäß §§ 133, 157 BGB ergibt sich, dass sich die Vermieterin auf eine solche Absicht gegenüber dem Mieter berufen muss, damit es zu einem Ausschluss des Optionsrechts kommen kann. Denn bei der Umbauabsicht der Vermieterin handelt es sich um eine innere Tatsache, die für den Mieter nicht wahrnehmbar ist. Insoweit besteht zwischen den Parteien auch kein Streit.

39

2. Streit besteht darüber, bis wann die Umbauabsicht erklärt werden muss, um das Optionsrecht zu Fall zu bringen. Der Vertrag sieht dafür keine ausdrückliche Frist vor. Der Vertrag ist insoweit auslegungsbedürftig.

40

Daraus, dass die Parteien keine Frist für die Absichtserklärung vorgesehen haben, folgt nicht, dass die Parteien sich darüber einig waren, dass eine solche nicht gelten sollte und die Absichtserklärung jederzeit erfolgen konnte. Von einer unbefristeten Möglichkeit, durch die Absichtserklärung das Optionsrecht entfallen zu lassen, geht auch die Beklagtenvertreterin nicht aus, wenn sie für ihre Partei in Anspruch nimmt, die Absichtserklärung sei noch bis zum Ablauf der bisherigen Mietzeit möglich gewesen. Eine jederzeitige Absichtserklärung mit der Folge des Optionsrechtsverfalls wäre nicht interessengerecht. So wäre ohne eine Befristung denkbar, dass die Vermieterin die Umbauabsicht erst nach Ablauf der bisherigen Mietzeit mitteilt, daran einen rückwirkenden Entfall des Optionsrechts anknüpft und das Mietverhältnis vor Ablauf der neuen Mietzeit ordentlich kündigt. Dies kann nicht gewollt sein, da dies dem Sinn und Zweck einer Verlängerungsoption widersprechen würde.

41

Haben die Vertragsparteien eine bestimmte Regelung erkennbar erreichen wollen und ist dies mit Hilfe der getroffenen Absprachen nicht gelungen, so weist der Vertrag eine Lücke auf. Für solche Sachverhalte ist eine ergänzende Vertragsauslegung gemäß §§ 133, 157 BGB geboten (BGH, Urteil vom 20.03.1985 – VIII ZR 64/84). Somit ist betreffend die Frist zur Mitteilung der Umbauabsicht eine ergänzende Vertragsauslegung erforderlich.

42

3. Die ergänzende Vertragsauslegung unterliegt nach ständiger Rechtsprechung folgendem Maßstab: Die allen Treuepflichten eigentümliche Pflicht zur Berücksichtigung der Interessen der Gegenseite greift auch bei der Auslegung nach §§ 133, 157 BGB ein: Vertragsbestimmungen und andere rechtsgeschäftliche

Regelungen sind so zu verstehen, dass sie sich nicht als einseitige Interessendurchsetzung darstellen, sondern eine angemessene Berücksichtigung der Interessen der jeweiligen Gegenseite ermöglichen. Insoweit ist eine umfassende Abwägung der Parteiinteressen erforderlich (MüKoBGB/Busche, 10. Aufl. 2025, BGB § 157 Rn. 7, beckonline). Bei einer ergänzenden Vertragsauslegung ist nach ständiger Rechtsprechung unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände zu untersuchen, was redliche und verständige Parteien in Kenntnis der Regelungslücke nach dem Vertragszweck und bei sachgemäßer Abwägung ihrer beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben vereinbart hätten, wenn sie den nicht geregelten Fall bedacht hätten. Es ist also ein individueller, nicht ein gesetzgeberisch generalisierender Maßstab anzulegen. Das Rechtsgeschäft wird aus den im konkreten Akt auffindbaren Anhaltspunkten ergänzt. Es kommt darauf an, dass der Richter die Wertungen der Beteiligten zu Ende denkt, nicht darauf, dass er eigene setzt. Insoweit haben der Sinn und Zweck des Vertrages und die Interessenlage der Parteien eine zentrale Bedeutung (MüKoBGB/Busche, 10. Aufl. 2025, BGB § 157 Rn. 47, beckonline).

43

4. Nach diesem Maßstab ist die Vertragsbestimmung wie oben ausgeführt auslegen:

44

4.1 Bereits nach dem Wortlaut und der damit gewählten Vertragskonstruktion kommt es auf die Umbauabsicht der Vermieterin zum Ablauf der Optionsausübungsfrist an.

45

Ein Optionsrecht erlischt nach Ablauf der Optionsausübungsfrist (OLG Hamburg Beschluss vom 18.8.2022 – 4 W 44/22, BeckRS 2022, 31701 Rn. 10, beckonline). Die vertragliche Vereinbarung, dass das Optionsrecht ausgeschlossen ist, wenn der Vermieter beabsichtigt, umzubauen, kann damit sinnvollerweise nur auf die Zeit bis zu dem Erlöschen des Optionsausübungsrechts bezogen sein. Denn die vertragliche Vereinbarung enthält nicht etwa die Einräumung eines Widerspruchsrechts des Vermieters, sondern die Bestimmung, dass die Verlängerungsoption unter der genannten Bedingung ausgeschlossen ist.

46

Zudem ist zu berücksichtigen, dass Ausnahmeregelungen – und um eine solche handelt es sich bei der Einschränkung des Optionsrechts – regelmäßig eng auszulegen sind.

47

4.2 Auch dem Sinn und Zweck eines Optionsrechts und den beiderseitigen Interessen wird die gerichtliche Auslegung gerecht.

48

Diese stellen sich wie folgt dar:

49

4.2.1 Wie oben ausgeführt, besteht bei Ausübung des Optionsrechts regelmäßig Rechtssicherheit darüber, ob das Mietverhältnis über die bisherige Vertragslaufzeit hinaus bis zu dem für das Optionsrecht vereinbarten Zeitpunkt fortgesetzt wird. Diese Rechtssicherheit ist im Interesse beider Parteien – der Mieter weiß, dass er die Räume weiterhin nutzen kann, und der Vermieter weiß, dass er weiterhin Anspruch auf Mietzahlungen haben wird und sich nicht um einen neuen Mieter bemühen muss. Es ist nicht ersichtlich, dass die Mietvertragsparteien diese Rechtssicherheit aufgeben wollten. Sie dient beiden Parteien.

50

4.2.2 Es besteht auch kein berechtigtes Interesse der Beklagten daran, unbefristet bzw. jedenfalls bis zum Ende der bisherigen Laufzeit die ausgeübte Option zu Fall bringen zu können. Zwar ist der Beklagten zuzugestehen, dass zur Entscheidung über so gravierende Umbaumaßnahmen, wie sie der Vertrag als Voraussetzung für den Entfall des Optionsrechts vorsieht, Bedenkzeit erfordert. Jedoch ist folgendes in Rechnung zu stellen: Erstens weiß die Vermieterin, wann das Optionsrecht des Mieters abläuft, so dass es ihr zuzumuten ist, rechtzeitig eine Absicht zu entwickeln. Eine derartige Absichtsbildung 1 Jahr vor Ablauf des Mietverhältnisses ist auch zumutbar. Eine unbillige Vorfestlegung der Vermieterin ist nicht ersichtlich, zumal unter Berücksichtigung dessen, dass erfahrungsgemäß derartige Umbauten meist eines langen Planungsvorlaufs bedürfen. Zweitens ist nur eine Absichtserklärung erforderlich, nicht etwa die Vorlage von ausgearbeiteten Umbau- und Finanzierungsplänen, die mit Kosten verbunden sein können. Schließlich ist das Interesse des gewerblichen Mieters, nach Ablauf der Optionsausübungsfrist Sicherheit über die Dauer

des Mietverhältnisses zu haben, berechtigt. Die erfolgreiche Suche nach neuen Praxisräumen, die geeignet, finanzierbar und für die Bestandspatienten gut erreichbar sind, erfordert gerichtsbekannt einen erheblichen zeitlichen Vorlauf.

51

5. Die Auslegung ist auch mit der ober- und höchstrichterlichen Rechtsprechung zu vergleichbaren Fällen vereinbar.

52

Die hier im Vertrag vorgesehene Einschränkung des Optionsrechts durch eine Ausnahme, die für den Optionsberechtigten nicht wahrnehmbar ist, sondern vom Vertragspartner erst mitgeteilt werden muss, ist vergleichbar mit der Interessenlage bei dem Zusammentreffen eines befristeten Widerspruchsrechts gegen die vertraglich vorgesehene Vertragsverlängerung mit einer dem anderen Vertragspartner zustehenden Verlängerungsoption. Treffen in einem Gewerberaummietvertrag eine befristete Verlängerungsklausel und eine nicht ausdrücklich befristete Verlängerungsoption für den Mieter aufeinander und hat der Vermieter der Verlängerung widersprochen, kann der Mieter regelmäßig das Auslaufen des Mietvertrags verhindern, wenn er nach Ausüben des Widerspruchs unverzüglich die Option ausübt, hat das OLG Dresden in seinem Urteil vom 15.8.2018 – 5 U 539/18 entschieden (vgl. auch Bub/Treier MietR-HdB/Drethmann, 5. Aufl. 2019, Kapitel II. Rn. 442, beckonline). Gleiches wie für den dort optionsberechtigten Mieter muss gelten für den hiesigen Vermieter, wenn er die ausgeübte Option zu Fall bringen will. Diesem ist bei Ablauf der Optionsausübungsfrist zu gestatten, aber von diesem ist auch zu fordern, sich über seine Umbauabsicht unverzüglich zu äußern.

53

Die Beklagtenvertreterin ist der Auffassung, weil für die Absichtsmitteilung im Mietvertrag keine Frist vereinbart sei, müsse gelten, was gemäß der Rechtsprechung für die Optionsausübung gelte, wenn im Mietvertrag hierfür keine Frist vereinbart ist. Sie meint, die Rechtsprechung lasse in diesen Fällen eine Ausübung der Option bis zum Ablauf des Mietverhältnisses zu. Dem schließt sich das Gericht nicht ohne Einschränkung an. Bei einer ergänzenden Vertragsauslegung gibt es zum einen selten eine fallübergreifende, einheitliche Lösung, da – siehe oben – dabei sämtliche Umstände zu berücksichtigen sind. Zudem: Gemäß der Rechtsprechung gilt nur dann, wenn dem Mietvertrag keine für beide Seiten relevanten Fristen zu entnehmen sind, zugunsten des Optionsberechtigten, dass er die Option auch noch am letzten Tag des Mietverhältnisses wirksam ausüben kann (BGH, Urteil vom 20.03.1985 – VIII ZR 64/84; vgl. Bub/Treier MietR-HdB/Drethmann, 5. Aufl. 2019, Kapitel II. Rn. 442, beckonline). So liegt der Fall hier nicht. Es ist eine Optionsausübungsfrist vereinbart. Diese Optionsausübungsfrist ist – siehe oben – für beide Parteien relevant, da sie beiden Parteien Rechtssicherheit gewährt. Die Entscheidung des BGH Urteil vom 20.03.1985 – VIII ZR 64/84 lautet:

„Die Kündigungsfristenregelung läßt erkennen, daß die Parteien nach Ablauf der Kündigungsfrist – zwei Jahre vor Ablauf der Festmietzeit – klare Verhältnisse haben und demgemäß wissen wollten, ob das Mietverhältnis nach Ablauf der Festmietzeit endet oder ob es fortgesetzt wird. Die erstrebte Gewißheit konnten sie nur erreichen, wenn auch die Ausübung des Optionsrechts an eine Frist geknüpft wurde.“

54

Dies gilt in gleicher Weise für das hiesige Zusammentreffen von befristetem Optionsrecht und der Möglichkeit des anderen Vertragspartners, das Optionsrecht durch Umbauabsichtserklärung in Wegfall zu bringen.

55

5.1.1 Schließlich entspricht die Auslegung auch der bisherigen vertraglichen Übung. Die vormalige Vermieterin hat anlässlich der ersten Optionsausübung sogar nicht einmal die Optionsausübungsfrist abgewartet, sondern unverzüglich auf das Optionsausübungsschreiben reagiert. Auf die zweite Optionsausübung vom 18.11.2021 hat sie in Übereinstimmung mit der gerichtlichen Auslegung mitgeteilt, sie werde sich bei Ablauf der Optionsausübungsfrist über ihre Umbauabsicht erklären.

56

6. In Analogie zu dem Rechtsgedanken des § 121 BGB musste die Beklagte die Umbauabsicht „ohne schuldhaftes Zögern“ nach Ablauf der Optionsausübungsfrist erklären (Bub/Treier MietR-HdB/Drethmann, 5. Aufl. 2019, Kapitel II. Rn. 442, beckonline).

III.

57

Die Beklagte hat ihre Absicht erstmals im Schriftsatz vom 15.07.2024 mitgeteilt, also mehr als 9,5 Monate nach Ablauf der Optionsausübungsfrist am 30.09.2023. Dies ist nicht unverzüglich im Sinne des § 121 BGB. Unter Berücksichtigung des bereits oben geschilderten Aufwands, sich zu einer Umbauabsicht zu äußern, gesteht das Gericht der Vermieterin hier eine angemessene Frist von 6 Wochen ab Ablauf der Optionsausübungsfrist zu. Da – wie oben ausgeführt – keine konkrete Planungen gefordert sind, ist diese Frist angemessen, aber auch ausreichend.

58

Die Absichtserklärung am 15.07.2024 war somit verfristet und konnte das wirksam ausgeübte Optionsrecht nicht entfallen lassen.

IV.

59

Die von dem Kläger beantragte Feststellung ist somit wie tenoriert auszusprechen.

60

Gemäß § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO trägt die Beklagte als unterlegene Partei die Kosten des Rechtsstreits.

61

Die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.