

Wer eine Option zieht, zerstört nicht die Schriftform!

Die Ausübung einer mietvertraglichen Verlängerungsoption kann keinen Schriftformmangel begründen. Das hat der BGH mit Urteil vom 21.11.2018 (XII ZR 78/17) entschieden.

Die Vereinbarung einer festen Mietlaufzeit von mehr als einem Jahr bedarf gemäß § 550 BGB der Schriftform. Um die Schriftform einzuhalten, muss jede wesentliche Vereinbarung des Mietvertrages in einer einheitlichen Vertragsurkunde erfolgen. Anderenfalls ist der Mietvertrag vorzeitig kündbar. Das Gleiche gilt für Änderungen oder Hinzufügungen von wesentlichen Vereinbarungen. Dem wird in der Praxis durch formgerechte Nachtragsvereinbarungen zum Mietvertrag Rechnung getragen.

Kombinationen aus einer festen Grundlaufzeit und einer oder mehrerer optionaler Laufzeitverlängerungen für den Mieter sind in gewerblichen Mietverträgen gang und gäbe. In dem Fall, den der Bundesgerichtshof zu entscheiden hatte, ging es darum, ob die Ausübung einer Verlängerungsoption eines Mietvertrages einen Schriftformmangel begründen kann, wenn sie nicht durch eine formgerechte Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag festgehalten wird. Der BGH stellt dazu klar, dass es sich bei der Optionsausübung nicht um eine wesentliche Vertragsänderung handelt. Daher kann durch die Ausübung einer Verlängerungsoption auch kein Schriftformmangel entstehen. Das mag zunächst verwundern, ist doch die Laufzeit eines Mietvertrages, neben der Miete und der Mietsache, einer der Kernpunkte in einem Mietvertrag. Deshalb ist eine Änderung eigentlich immer wesentlich.

Führt man sich jedoch den Zweck des Schriftformerfordernisses in § 550 BGB vor Augen, ist die Einordnung des BGH konsequent. Gemäß §§ 566 Abs.1, 578 Abs. 2 BGB tritt der Erwerber einer Immobilie kraft Gesetzes in die bestehenden Mietverhältnisse ein. Ergeben sich wesentliche Vereinbarungen zu einem Dauermietverhältnis nicht aus den Vertragsurkunden, soll sich der Erwerber von dem Vertrag befreien können. Er konnte das Bestehen dieser Vereinbarungen schließlich anhand der Vertragsdokumente beim Erwerb nicht erkennen. In dem vorliegenden Fall war das Optionsrecht jedoch in den Vertragsurkunden enthalten. Dadurch, so der BGH, werde ein Erwerber ausreichend gewarnt. Es sei ihm zuzumuten, sich nach der etwaigen Ausübung des Rechts zu erkundigen. Etwas anderes gilt natürlich, wenn ein Optionsrecht gewährt wurde, ohne dies schriftlich zu vereinbaren. Dann liegt ein klarer Schriftformverstoß vor.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

