
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 29/2014 vom 24. Juli 2014

Mietrecht

Nicht genutzte Option erlischt trotz Vertragsverlängerung

Mit Ablauf der Vertragsdauer eines befristeten Miet- oder Pachtvertrags erlischt ein vertraglich vereinbartes Optionsrecht auf Verlängerung des Vertrags auch dann endgültig, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

OLG Celle, Urteil vom 12. März 2014, Az. 7 U 164/13 (L)

Rechtsanwältin
Ulrike Janssen
von
Hogan Lovells



Der Fall

Die Parteien schlossen einen befristeten Landpachtvertrag mit Verlängerungsoptionen des Pächters. Diese hat der Pächter nicht innerhalb der verbleibenden Vertragslaufzeit gegenüber dem Verpächter ausgeübt. Er hat jedoch die Pachtfläche nach Ablauf der Vertragslaufzeit mit Wissen des Verpächters weiterhin bewirt-

schaftet. Ein Jahr nach Ende der Vertragslaufzeit hat der Verpächter den Pachtvertrag gekündigt. Der Pächter ist der Ansicht, dass der Vertrag weiter besteht, da er aufgrund der tatsächlichen Fortführung des Pachtverhältnisses seine weiteren Optionen konkludent ausgeübt habe.

Die Folgen

Die Kündigung des Verpächters war wirksam, da der Pächter seine weiteren Optionsrechte nicht wirksam ausgeübt hat. Ist eine Frist zur Geltendmachung der Option nicht vertraglich vorgesehen, ist davon auszugehen, dass die Option spätestens bis zum Vertragsablauf ausgeübt werden muss. Macht der Pächter nicht vor Ende der regulären Vertragslaufzeit von seinem Optionsrecht Gebrauch, erlischt

die Option unwiderruflich. Dies gilt auch dann, wenn sich das Pachtverhältnis nach Ende der Vertragslaufzeit auf unbestimmte Zeit fortsetzt. Denn auch wenn ein Pachtverhältnis aufgrund tatsächlicher Ausübung mit dem ursprünglichen Vertragsinhalt fortgesetzt wird, gilt dies nicht für die vertraglich vereinbarten Verlängerungsoptionen.

Was ist zu tun?

Die vorliegende Entscheidung, welcher inhaltlich ein Landpachtvertrag zugrunde liegt, bestätigt den allgemeinen Grundsatz, dass bei befristeten Miet- und Pachtverträgen ein vertraglich vereinbartes Optionsrecht spätestens mit Ablauf der regulären Vertragsdauer endgültig erlischt. Praktische Bedeutung hat dies aber nur dann, wenn vertraglich keine Ausübungsfrist und keine Schriftform für die Optionsausübung vereinbart wurden. Mietern, die von ihrem Optionsrecht Gebrauch machen wollen, wird daher empfohlen, die Option bei mangelnder vertraglicher Ausübungsfrist stets vor Ablauf der Vertragslaufzeit gegenüber ihrem Vermieter

zu erklären. Nutzt der Mieter die Mietsache nach deren Ablauf weiter, verlängert sich das Mietverhältnis zwar auf unbestimmte Zeit. Eine Optionsausübung und damit eine feste Vertragslaufzeit kommen jedoch nicht mehr in Betracht. Denn eine konkludente Ausübung der Option wäre frühestens am ersten Tag dieser Weiternutzung möglich und zu diesem Zeitpunkt ist das Optionsrecht bereits endgültig erloschen. In Betracht kommt dann höchstens noch eine vertragliche Verlängerung des inzwischen auf unbestimmte Zeit laufenden Mietverhältnisses. **ba**