

106. Ausfüllung einer Vertragslücke durch den Richter. Mietvertrag mit beiderseitiger genau befristeter Kündigungsbefugnis und

Entsch. in Zivilf. R. F. 42 (92).

mit einseitiger, im übrigen im Vertrag ungeklärt gebliebener Berechtigung des Mieters (Option) zu mehrjähriger Vertragsverlängerung.  
BGB. § 157.

III. Zivilsenat. Urt. v. 26. April 1918 i. S. J. (Rl.) w. S. (Befl.).  
Rep. III. 2/18.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger hat die in seinem Hause gelegene Wohnung durch privatschriftlichen, mittels Ausfüllung und Unterzeichnung eines gedruckten Vertragsformulars hergestellten Vertrag vom 1. Juli 1912 für die Zeit vom 1. Oktober 1912 bis 1. Oktober 1917 um jährlich 4000 *M* (neben einer jährlichen Entschädigung für ein neu errichtetes Bad) an den Beklagten vermietet. In § 7 Satz 1 und 2 ist bestimmt: „Die Kündigung dieses Vertrags muß spätestens 6 Monate 6 Tage vor Ablauf desselben schriftlich erfolgen; geschieht dies von keiner Seite, so gilt der Vertrag auf ein Jahr verlängert. Diese stillschweigende Verlängerung wiederholt sich so lange, bis von einer Seite eine rechtzeitige Kündigung erfolgt.“ Der folgende § 8 regelt die Kündigung für den Todesfall; § 9 gibt eine genaue Hausordnung; der Schluß — § 10 — enthält nach dem gedruckten, die Erstattung des Vertragsstempels durch den Mieter anordnenden Satz 1 mehrere handschriftliche Zusätze, darunter die Worte: „Mieter hat nach Ablauf des Vertrags eine Option zum selben Mietpreis auf drei weitere Jahre.“

Durch Schreiben von Montag, dem 26. März 1917, hatte der Kläger dem Beklagten eine Erhöhung des Mietzinses um 10% angeschlossen und im Weigerungsfalle zum 30. September 1917 gekündigt; der Beklagte hatte am 29. März 1917 geantwortet, er werde die Rechtzeitigkeit der ihm am Abend des 26. März zugekommenen Kündigung nachprüfen lassen, abgesehen davon mache er von der ihm nach dem handschriftlichen Zusatz im Vertrag eingeräumten Option hiermit Gebrauch und erkläre, daß er den Vertrag auf 3 Jahre, d. h. bis zum 1. Oktober 1920, für den Mietpreis von 4000 *M* verlängere.

Der Kläger fordert Feststellung, daß der Mietvertrag mit dem 30. September 1917 sein Ende erreicht, weil seine Kündigung wegen des Eingreifens des § 193 BGB. rechtzeitig erklärt, die vor Ablauf der Kündigungsfrist zu erklärende Option aber verspätet ausgeübt sei. Die

Widerklage will dagegen festgestellt wissen, daß der Mietvertrag nicht mit dem 30. September 1917, sondern erst mit dem 30. September 1920 (oder „nicht vor dem 30. September 1920“) endet, weil umgekehrt wegen Unanwendbarkeit des § 193 die Kündigung eine verspätete, die nur an eine angemessene Frist gebundene Option aber eine rechtzeitig gewesen sei.

Das Landgericht entsprach unter Abweisung der Klage der Widerklage, indem es die Auffassung des Beklagten in beiden Streitpunkten billigte und zur Option ausführte: mit der undeutlichen Vertragsbestimmung könne nur gemeint gewesen sein, daß die Option zustehe, wenn der Grund zum Ablaufe des Vertrags gegeben, d. h. wenn die Kündigung erfolgt sei; dies allein entspreche den wirtschaftlichen Bedürfnissen, die die Parteien doch im Auge gehabt hätten; eine Frist zur Ausübung der Option sei nicht bestimmt, sie müsse also eine angemessene sein, der Beklagte habe die Option so schleunig ausgeübt, als es überhaupt hätte verlangt werden können.

Der Berufungsrichter wies die Berufung zurück. Er läßt die Frage der Rechtzeitigkeit der Kündigung dahingestellt und bejaht nur die rechtzeitige Ausübung der Option, indem er erwägt: § 10 sei dahin auszulegen, daß der Beklagte durch einseitige Erklärung das Mietverhältnis auf 3 Jahre über den 30. September 1917 zu verlängern berechtigt sei; eine Frist zur Abgabe der Erklärung sei nicht bestimmt; die Meinung des Klägers, die Erklärung müßte unter Einhaltung der Kündigungsfrist abgegeben werden, finde in dem Mietvertrage keine Stütze; aus der Abwägung der Interessen beider Parteien ergebe sich, daß der Beklagte während der Vertragsdauer jederzeit sein Optionsrecht ausüben durfte, der Kläger aber, wenn er gemäß dem Vertrage die Kündigung ausgesprochen hatte, befugt war, dem Beklagten für die Ausübung dieses Rechtes eine angemessene Frist zu bestimmen, eine solche Frist habe der Kläger nicht gesetzt, vielmehr der Beklagte alsbald nach der Kündigung die Option erklärt.

In der Revisionsinstanz bestätigten die Parteivertreter, daß beim Vertragschluß irgendeine ausdrückliche Erläuterung des Optionsrechts und seines Verhältnisses zu der Kündigungsbefugnis des § 7 nicht stattgefunden hat. Der Vertreter der Revision führte aus: Der Zusammenhang des Vertrags ergebe, daß die Option ebenfalls an eine Frist gebunden sei, und zwar müßten, da die Kündigungs-

befugnis durch die Option nicht genommen werden könne, alle drei Erklärungen — die Kündigung des Klägers, die Kündigung des Beklagten und die Option des Beklagten — innerhalb ein und derselben Frist, nämlich der in § 7 bestimmten Frist, spätestens 6 Monate und 6 Tage vor Ablauf des ursprünglichen fünfjährigen Vertrags erklärt werden; es wäre auch unbillig, wenn, nachdem der Vermieter seinen Kündigungsentwurf gefaßt und dem Mieter erklärt habe, nun noch der Mieter durch die Option dem entgegentreten könnte. Der Vertreter des Beklagten entgegnete: es liege eine Auslegung des Berufungsrichters vor, die als eine tatsächliche den Revisionsrichter binden werde; selbstverständlich könne die Option nicht mehr nach völligem Ablaufe des ursprünglichen Vertrags ausgeübt werden, wohl aber, solange dieser ursprüngliche Vertrag noch laufe; anders wäre es, wenn der Vermieter nach seiner Kündigung die Wohnung bereits anderweit vermietet hätte, dann würde eine spätere Ausübung der Option gegen Treu und Glauben verstoßen; so liege hier die Sache aber nicht. Eventuell sei der Vertrag in dem dargelegten Sinne vom Richter zu ergänzen. Vom Reichsgerichte wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

#### Gründe:

„Dem Ergebnis des Berufungsrichters in betreff der Option kann nicht beigeprägt werden. Er legt den § 10 dahin aus, daß der Beklagte durch einseitige Erklärung das Mietverhältnis über den 30. September 1917 hinaus auf 3 Jahre zu verlängern berechtigt ist. Diese Auslegung ergibt sich aus dem Wortlaute der Optionsklausel und ist völlig unbestritten. Strittig ist allein, ob die Option in einer Frist und in welcher sie auszuüben ist. Diese Frage beantwortet der Berufungsrichter gerade nicht mit einer Auslegung des Vertrags, sondern er meint nur, die Notwendigkeit der Einhaltung der Kündigungsfrist finde im Vertrage keine Stütze, und stellt dann auf Abwägung der beiderseitigen Interessen ab; er ergänzt also den Vertrag auf dem Wege der Interessenausgleichung.

In der Tat handelt es sich um eine Ergänzung des Vertrags, da dieser über die Frist zur Optionserklärung und über das Verhältnis der Option zur Kündigung schweigt, während doch dieser von den Vertragsparteien in keiner Weise erwogene Punkt, wie der Rechtsstreit zeigt, einer Regelung dringend bedurfte. Die Ergänzung

des Vertrags — nicht etwa des Vertragswillens der Parteien — ist zu finden nach den Richtlinien des im Vertrage sonst ausgedrückten Parteiwillens und nach dem Gesichtspunkte von Treu und Glauben. Solche Richtlinien sind durch den Vertrag mehrfach gegeben: es ist rechtsirrig, daß der Vertrag keine Stütze biete. Der Gesichtspunkt von Treu und Glauben führt ebenfalls zu einer von der des Berufungsrichters abweichenden Auffassung.

Die Parteien sind darüber einig, daß die Worte der Optionsklausel „nach Ablauf des Vertrags“ den Ablauf des ursprünglichen fünfjährigen Vertrags bedeuten, wie dies der Wortlaut des § 7 bestätigt; desgleichen besteht Einigkeit darüber, daß nach völligem Ablaufe des ursprünglichen Vertrags, also nach dem 30. September 1917, eine Option nicht mehr möglich ist. Weiter folgt aus dem Wortlaute der Optionsklausel, daß die Option die Verlängerung des Mietvertrags auf drei weitere Jahre zum selben Mietpreise zum Inhalt hat. Durch diesen Inhalt wird die Kündigungsbefugnis des § 7 und die daselbst gesetzte Rechtsfolge der Nichtkündigung (stillschweigende Verlängerung auf ein Jahr) geändert, nämlich diese Kündigungsbefugnis und diese Rechtsfolge auf den Schluß der weiteren 3 Jahre hinausgeschoben, so als ob der ursprüngliche Vertrag sofort auf 8 Jahre geschlossen wäre. Daß aber dieser Inhalt noch verwirklicht werden dürfte, nachdem die über den ursprünglichen fünfjährigen Zeitraum hinausliegenden 3 weiteren Jahre nicht mehr unberührt und nicht mehr der Einwirkung der Option ohne weiteres offenliegende geblieben waren, daß also schon und noch die Ausübung der Option eine zum Schlusse des ursprünglichen Vertrags, 30. September 1917, geschehene oder nicht geschehene Kündigung unwirksam machen könnte, dem widerspricht der Zusammenhang des Vertrags. Die Bestimmung des § 7 ist trotz der Optionsklausel in § 10 klar und deutlich ohne jede Beschränkung bestehen geblieben. Nichts im Vertrage spricht dafür, daß die hastig und ohne jede Überlegung in den Schlußparagrafen hineingeworfene Optionsklausel auch über ihren Wortlaut und den dadurch gegebenen Inhalt hinaus, nämlich auch schon und noch durch ihre Ausübung die Bestimmung des § 7 ändern könnte. Der § 7 Satz 1 und 2 ist vielmehr aufrecht zu erhalten, soweit dies mit dem Inhalte der Option verträglich ist.

Die Option sollte einen weiteren 3jährigen Zeitraum als eine Einheit ergreifen und zum Gegenstande haben und diesen Zeitraum zu einer Verlängerung der ursprünglichen Vertragszeit umgestalten. War aber Ende März 1917 rechtzeitig gekündigt, vom Kläger oder vom Beklagten, oder war nicht gekündigt, so war in beiden Fällen der über die ursprüngliche Vertragszeit hinausliegende Zeitraum rechtlich verändert: im Falle der Kündigung fiel die Zeit nach dem 30. September 1917 überhaupt fort und kam als Verlängerung des ursprünglichen, mit dem 30. September 1917 endgültig endenden Vertrags nicht mehr in Betracht; im Falle der Nichtkündigung stellte sich die Zeit nach dem 30. September 1917 so dar, daß zunächst eine einjährige Verlängerung des Vertrags eintrat und die weitere Verlängerung von der innerhalb dieses einen Jahres erfolgenden oder nicht erfolgenden Kündigung abhing. Ein dreijähriger Zeitraum als eine von der Option ergreifbare Einheit war in beiden Fällen nicht mehr vorhanden.

Dazu kommt die Festsetzung der Kündigungsfrist in § 7 und die sich daraus nach Treu und Glauben ergebende Folgerung. Die Kündigung muß „spätestens 6 Monate und 6 Tage vor Ablauf des ursprünglichen Vertrags“ erfolgen. Beide Parteien hatten also ihr Interesse daran, schon lange vor Ablauf des ursprünglichen Vertrags Klarheit über die zukünftige Zeit zu erlangen, sorgsam gewahrt. Ein solches Interesse hatte insbesondere der Kläger: er wollte schon in dem festgesetzten Zeitpunkte, spätestens 6 Monate 6 Tage vorher wissen, ob er mit dem 30. September 1917 freie Verfügung über die Wohnung habe oder noch, aber nur für ein weiteres Jahr, gebunden sei. Viel einschneidender für das Rechtsverhältnis und die Interessen der Parteien, insbesondere die des Klägers, war aber die Option, insofern sie den ursprünglichen Vertrag auf 3 weitere Jahre zum selben Mietpreise verlängerte. Darum ist es ausgeschlossen, die Frist zur Optionserklärung geringer zu bemessen, als die Frist zur Kündigung: das hieße, das entscheidende Motiv der Kündigungsfrist bei dem weitaus bedeutameren Rechtsakte der Option außer acht lassen und so das dringendere und wichtigere Interesse mit einem geringeren Schutze versehen.

Nach dem Ausgeführten muß die Annahme der Instanzen, daß die Option dem Beklagten gerade durch die Kündigung des Klägers

eröffnet war, durchaus abgelehnt werden. Im Gegenteil, durch eine richtig erfolgte Kündigung war das Optionsrecht verloren. Andernfalls wäre, wie der Kläger richtig betont, die unabweißliche Folgerung, daß der Beklagte selbst zunächst auf den 30. September 1917 kündigen und dann noch die Option erklären durfte. Die Unleidlichkeit dieser Folgerung liegt auf der Hand. Durch eine richtige, sei es von ihm, sei es vom Beklagten ausgehende Kündigung hat der Kläger freie Verfügung über die Wohnung für die Zeit nach dem 30. September 1917 bekommen, und es ist unerheblich, ob er in Verfolg solcher Kündigung die Wohnung bereits vom 30. September 1917 ab wirklich weiter vermietet hat. Die Optionserklärung muß in derselben Frist erfolgen, wie die Kündigung nach § 7; die Auffassung des Klägers ist also zutreffend.

Wie es wäre, wenn eine rechtzeitige Kündigung und eine rechtzeitig erklärte Option zusammenstoßen würden — welche Erklärung den Vorrang hätte —, braucht hier nicht erörtert und entschieden zu werden. Ein solcher Tatbestand liegt nicht vor. Die Optionserklärung des Beklagten ist verspätet; er ist des Optionsrechts endgültig verlustig gegangen, gleichviel ob die Kündigung des Klägers vom 26. März 1917 noch eine rechtzeitige war, oder ob wegen Nichtvorliegens einer richtigen Kündigung der Vertrag sich auf ein Jahr verlängert hat. . . .

Die vom Berufungsrichter dahingestellte Frage, ob die Kündigung des Klägers eine rechtzeitige war, kann das Revisionsgericht nicht seinerseits entscheiden. Denn es handelt sich nicht nur um Rechtsfragen, sondern auch und in erster Linie um tatsächliche Feststellungen; beide Parteien haben sich auf ihre wirkliche Absicht bei der Fristbestimmung in § 7 berufen; darüber zu befinden, ist Sache des Tatrichters.“