

Oberlandesgericht Celle

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 568, 585a, 594a BGB

- 1. Unabhängig davon, ob man eine formlose Ausübung des Optionsrechts für weitere fünf Jahre durch schlüssiges Verhalten zulässt oder im Hinblick auf § 585 a BGB eine schriftliche Ausübung der Option für erforderlich hält, gilt jedenfalls der für Verlängerungsoptionen allgemein geltende Grundsatz, dass das Optionsrecht mit Ablauf der regulären Vertragsdauer erlischt.**
- 2. Wird das Miet- oder Pachtverhältnis nach Ablauf der regulären Vertragszeit auf unbestimmte Zeit fortgesetzt, so bleibt das Optionsrecht nicht bestehen und lebt auch nicht wieder auf (BGH vom 06.12.2000 - XII ZR 167/98).**
- 3. Haben die Mietvertragsparteien eine feste Laufzeit des Vertrages vereinbart und dem Mieter eine Verlängerungsoption eingeräumt, ohne hierfür eine Frist zur Geltendmachung vorzusehen, so ist im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung davon auszugehen, dass die Option bis zum Ablauf des befristeten Mietvertrages ausgeübt werden muss.**
- 4. Der Umstand, daß sich das Mietverhältnis gemäß § 568 BGB mangels eines rechtzeitigen Widerspruchs des Vermieters auf unbestimmte Zeit fortsetzt, führt nicht dazu, daß die Option nunmehr auch nach dem regulären Fristablauf ausgeübt werden könnte. § 568 BGB will durch seine Fiktion lediglich den Eintritt eines vertragslosen Zustandes verhindern.**

OLG Celle; Urteil vom 12.03.2014; Az.: 7 U 164/13

Tenor:

Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Tostedt vom 31.07.2013 wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Das angefochtene landgerichtliche Urteil sowie das vorliegende Berufungsurteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Gebührenstreitwert: 997,00 € (§ 41 Abs. 2 GKG)

Beschwer: 9.500,00 € (§ 8 ZPO)

Tatbestand:

I.

Der Kläger verlangt Herausgabe von zwei Weideflächen, die seit dem 1. März 1996 an den Beklagten verpachtet waren.

Mit schriftlichem Pachtvertrag vom 22. März 1996 schlossen die Parteien einen Pachtvertrag über zwei Weideflächen zur Größe von 1,31 ha und 1,80 ha zum jährlichen Pachtpreis von damals je 600 DM (Bl. 5 d. A.), zuletzt wurde eine Jahrespacht in Höhe von insgesamt 997 € gezahlt. Als Pachtzeit war der 1. März 1996 bis 1. März 2001 vereinbart. Die Pacht sollte erstmals zum 1. Oktober 1996 gezahlt werden. Ferner heißt es „Option auf Pachtverlängerung um weitere 2 x 5 Jahre“. Unter dem 26. November 2002 wurde in die Vertragsurkunde folgender Nachtrag aufgenommen (Bl. 5 d. A.): „Option auf Pachtverlängerung erweitert auf 4 x 5 Jahre“.

In der Vergangenheit war es bereits zum Streit über die Ausübung des Optionsrechtes gekommen. Insoweit hatte es einen Rechtsstreit vor der Zivilabteilung des Amtsgerichts gegeben. Dort ist geklärt worden, dass die Option wirksam ausgeübt worden sei und die Pachtzeit bis zum 1. März 2011 laufe (Urt. AG Tostedt v. 07.02.2008 - 5 C 145/07 und Berufungsurteil d. LG Stade v. 06.08.2008 - 5 S 25/08).

Bis zum 1. März 2011 ist der Beklagte untätig geblieben, hat also sein Optionsrecht nicht ausdrücklich nochmals ausgeübt. Allerdings ist das Pachtverhältnis tatsächlich fortgesetzt worden, d. h. der Beklagte hat die Weidenflächen weiterhin genutzt und die Pacht gezahlt. Die Pacht wurde immer zum Oktober bezahlt, so auch im Oktober 2010 und für das Pachtjahr vom 1. März 2010 bis 28. Februar 2011 im Oktober 2011; der Kläger hat die Pachtzahlung Oktober 2011 angenommen.

Unter dem 22. Februar 2012 kündigte der Kläger zum nächstmöglichen Zeitpunkt (Bl. 6 f. d. A.). Daraufhin antwortete Rechtsanwalt N., der den Beklagten in dem bereits erwähnten Vorprozess 5 C 145/07/5 S 25/08 vertreten hatte, sein Mandant habe die Option für eine weitere Pachtverlängerung zwar ausüben wollen, es jedoch in der Tat unterlassen, den Optionsanspruch schriftlich geltend zu machen. Damit sei das Vertragsverhältnis zwar kündbar, laufe jedoch noch um ein Jahr bis zum 28. Februar 2013. An diesem Tage werde sein Mandant die Weideflächen zurückgeben (Bl. 8 d. A.).

In der Folgezeit meldete sich dann der jetzige Prozessbevollmächtigte des Beklagten und wies die Kündigung zurück.

Der Beklagte vertritt nunmehr die Auffassung, er habe das Optionsrecht durch die tatsächliche Fortführung des Pachtverhältnisses und die Leistung der Pacht, welche der Kläger auch nicht zurückgewiesen habe, konkludent ausgeübt. Dies sei in rechtlicher Hinsicht möglich, wie vom AG Tostedt im vorgenannten Urteil des Vorprozesses erkannt. Die Option müsse nicht schriftlich ausgeübt werden. Mit anwaltlichem Schreiben vom 12. Juli 2012 hat der Beklagte außerprozessual im Übrigen sein Optionsrecht für weitere fünf Jahre ausgeübt.

Der Kläger vertritt demgegenüber die Ansicht, im Hinblick auf die Formvorschrift des § 585 a BGB, wonach Landpachtverträge, die über einen Zeitraum von zwei Jahren hinausgehen, der Schriftform bedürfen, sei auch ein Optionsrecht über fünf Jahre nur schriftlich auszuüben. Entgegen der Auffassung des Beklagten könne

daher nicht von einer konkludenten Ausübung der Option ausgegangen werden. Unabhängig davon müsse sich der Beklagte an der zustimmenden Erklärung seines früheren Rechtsanwalts N. festhalten lassen.

Rechtsanwalt N. hat als Zeuge bekundet, der Beklagte habe ihn mit dem Kündigungsschreiben des Klägers aufgesucht. Er, Rechtsanwalt N., sei der Auffassung gewesen, dass die Option schriftlich hätte ausgeübt werden müssen, sodass der Beklagte grundsätzlich die Kündigung hinnehmen müsse, lediglich die Kündigungsfrist sei falsch berechnet gewesen. Das an die Gegenseite verfasste Schreiben habe er dann in der subjektiven Überzeugung verfasst, nach dem Ergebnis des mit dem Beklagten geführten Gespräches hierzu beauftragt zu sein. Nachdem der Beklagte dieses Schreiben dann abschriftlich erhalten hatte, habe er sich bei ihm gemeldet, protestiert und ihm das Mandat entzogen (Bl. 87 ff. d. A.).

Nachdem diese Beweisaufnahme vor dem Zivilrichter stattgefunden hatte, ist der Rechtsstreit anschließend an das Landwirtschaftsgericht verwiesen worden, weil es sich nicht um einen Pachtvertrag, sondern um einen Landpachtvertrag handele.

Das Landwirtschaftsgericht hat sodann erneut mündlich verhandelt und der Klage durch das angefochtene Urteil stattgegeben. Es hat zur Begründung den Standpunkt vertreten, dass das Optionsrecht nur schriftlich hätte ausgeübt werden können. Da es daran fehle, sei die Klage begründet. Auf die übrigen Streitpunkte komme es mithin nicht mehr an.

Hiergegen richtet sich die Berufung des Beklagten, mit der er an seiner gegenteiligen Auffassung festhält. Zu § 594 BGB sei anerkannt, dass sich ein Landpachtverhältnis nach Ablauf der Pachtzeit zwar nicht automatisch verlängere, jedoch durch konkludente Handlungen verlängern könne. Dies müsse insbesondere dann gelten, wenn der Verpächter es sehenden Auges dulde, dass die Pachtflächen vom Pächter weiterhin genutzt würden und er auch den von diesem gezahlten Pachtzins widerspruchslos entgegen nehme. So sei es vorliegend hier gewesen. Aufgrund des vertraglich vereinbarten Optionsrechts sei damit nicht nur ein stillschweigender Pachtvertrag auf unbestimmte Dauer zustande gekommen, sondern der Beklagte habe konkludent sein durch einseitige Erklärung ausübendes Optionsrecht ausgeübt. Die Ausübung des Optionsrechts sei nach richtiger Auffassung formlos möglich.

Demgegenüber verteidigt der Kläger das erstinstanzliche Urteil.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung bleibt im Ergebnis ohne Erfolg. Der Beklagte hat das Optionsrecht für die dritte Vertragsverlängerung nicht wirksam ausgeübt, sodass ab dem 01.03.2011 allenfalls ein unbefristetes Landpachtverhältnis bestanden hat, welches durch die Kündigung vom 22. Februar 2012 „zum nächstmöglichen Zeitpunkt“ (Bl. 6 f. d. A.) zum 28.02.2014 ordentlich gekündigt werden konnte (§ 594 a BGB). Das Landpachtverhältnis ist damit durch Ablauf des vorgenannten Zeitpunkts beendet, sodass der Beklagte jedenfalls jetzt zur Herausgabe der Pachtflächen an den Kläger verpflichtet ist.

1. Zunächst ist festzustellen, dass der Beklagte, seinerzeit noch vertreten durch Rechtsanwalt N., die Kündigung des Landpachtverhältnisses und seine Verpflichtung, die Flächen bereits zum 01.03.2013 herauszugeben, anerkannt hat. Demgegenüber kann nach dem Ergebnis der vor der Zivilabteilung des Amtsgerichts durchgeführten Beweisaufnahme nicht angenommen werden, Rechtsanwalt N. habe eigenmächtig, nämlich ohne Mandat und ohne Vertretungsvollmacht des Beklagten gehandelt. Denn unstreitig ist der Beklagte bereits während des vorhergehenden Rechtsstreits vor der Zivilabteilung des Amtsgerichts als Bevollmächtigter für den Beklagten tätig gewesen. Auch hat der Beklagte, nachdem er die Kündigung des Klägers erhalten hatte, Rechtsanwalt N. aufgesucht, um sich von ihm in der Kündigungsangelegenheit helfen und sich von ihm vertreten zu lassen. Nachdem Rechtsanwalt N. ihm erklärt hatte, aus seiner Sicht müsse er sich der Kündigung zum 28. Februar 2013 beugen, hat er dem nicht widersprochen und nicht etwa erklärt, er wolle sich damit nicht abfinden und einen anderen Rechtsanwalt mandatieren. Der erst nachträgliche Mandatsentzug kann demgegenüber nicht dazu führen, Rechtsanwalt N. zum Zeitpunkt der Abgabe der fraglichen Erklärung als einen vollmachtlosen Vertreter anzusehen.

In rechtlicher Hinsicht handelte es sich bei dem Mandatsverhältnis um einen Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen dem Beklagten und Rechtsanwalt N., der vor dem Hintergrund der persönlichen guten Bekanntschaft sowie der bereits im Vorprozess erfolgten Vertretung schlüssig dadurch zustande gekommen war, dass der Beklagte ihn mit der neuerlichen Kündigung des Klägers aufgesucht und um Hilfe gebeten hatte. So hat Rechtsanwalt N. als Zeuge u. a. bekundet (Bl. 89 d. A.):

„Eine ausdrückliche Auftragserteilung ist nicht erfolgt. Wie ich bereits zu Beginn erwähnt habe, habe ich vorgeschlagen, so vorzugehen, wie ich es dann gemacht habe. Ich bin davon ausgegangen, dass er mit diesem Vorgehen einverstanden war. So habe ich sein Verhalten gewertet. In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass Herr M. und ich uns schon seit längerem kennen . . .“

Damit gilt § 671 Abs. 1 BGB, d. h. der Beklagte als Auftraggeber war berechtigt, Rechtsanwalt N. das schlüssig erteilte Mandat, nachdem er abschriftlich das an den Kläger gerichtete, die Anerkennung der Kündigung beinhaltende Schreiben vom 23.05.2012 erhalten hatte und hiermit nicht einverstanden war, wieder zu entziehen, wie tatsächlich geschehen. Dieser Mandatsentzug, das Gesetz spricht insoweit vom Widerruf des Auftrags, gilt jedoch nur für die Zukunft, hat also keine Rückwirkung (vgl. Palandt/Sprau, BGB 73. Aufl. 2014, § 671, Rn. 1). Der Beklagte muss daher den Inhalt dieses Schreibens so gegen sich gelten lassen, als ob er es persönlich verfasst hätte (§ 164 Abs. 1 BGB). Inhaltlich ist die Erklärung als deklaratorisches Anerkenntnis der Kündigung und der Herausgabepflicht zu werten, sodass der Beklagte mit den nachträglich geltend gemachten Einwendungen, er habe konkludent sein Optionsrecht ausgeübt, ausgeschlossen ist (vgl. Palandt/Sprau, a. a. O., § 781, Rn. 4). Dabei kann die Frage, ob das Anerkenntnis der Herausgabepflicht für den konkret genannten Termin des 28.02.2013 oder in Auslegung und bei richtiger Berechnung der Kündigungsfrist zum 28.02.2014 gilt, dahin stehen. Denn auch der letztgenannte Zeitpunkt ist, wie oben bereits erwähnt, mittlerweile verstrichen.

2. Unabhängig davon gilt, dass der Beklagte sein Optionsrecht nicht wirksam ausgeübt hat. So wird zunächst von der wohl überwiegenden Lehre und Rechtsprechung im Hinblick auf § 585 a BGB eine formlose Ausübung einer Option für eine längere Pachtdauer als zwei Jahre für unwirksam gehalten, wie das

Landwirtschaftsgericht auf Seite 4 (zweiter Absatz) des angefochtenen Urteils ausgeführt hat (Bl. 124 d. A.).

Letztlich muss diese Rechtsfrage hier aber nicht entschieden und hierauf nicht abgestellt werden. Im vorliegenden Fall hat der Beklagte sein Optionsrecht nämlich ohnehin nicht rechtzeitig und damit im Ergebnis nicht wirksam ausgeübt. Denn unabhängig davon, ob man eine formlose Ausübung des Optionsrechts für weitere fünf Jahre durch schlüssiges Verhalten zulässt oder im Hinblick auf § 585 a BGB eine schriftliche Ausübung der Option für erforderlich hält, gilt jedenfalls der für Verlängerungsoptionen allgemein geltende Grundsatz, dass das Optionsrecht mit Ablauf der regulären Vertragsdauer erlischt. Wird das Miet- oder Pachtverhältnis nach Ablauf der regulären Vertragszeit auf unbestimmte Zeit fortgesetzt, so bleibt das Optionsrecht nicht bestehen und lebt auch nicht wieder auf. So hat der BGH in einem Mietrechtsfall zu § 568 BGB a. F. (Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit durch tatsächliche Fortsetzung des Mietgebrauchs ohne Widerspruch des Vermieters) auszugsweise ausgeführt (Beschl. d. BGH vom 06.12.2000 - XII ZR 167/98 - Rn. 3, 4):

„Haben die Mietvertragsparteien - wie hier - eine feste Laufzeit des Vertrages vereinbart und dem Mieter eine Verlängerungsoption eingeräumt, ohne hierfür eine Frist zur Geltendmachung vorzusehen, so ist im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung davon auszugehen, daß die Option bis zum Ablauf des befristeten Mietvertrages ausgeübt werden muß. Denn es liegt im schützenswerten Interesse des Vermieters, der dem Mieter die Verlängerungsoption eingeräumt hat, bis zum Ablauf des Mietvertrages zu wissen, ob er sich auf eine Fortsetzung des Vertrages mit dem Mieter einstellen muß. Dies hat der Bundesgerichtshof - in Modifizierung des Urteils vom 4. Dezember 1974 (VIII ZR 160/73 MDR 1975, 397) - bereits ausgeführt (vgl. BGH, Urteil vom 14. Juli 1982 - VIII ZR 196/81 - NJW 1982, 2770, 2771; und vom 20. März 1985 - VIII ZR 64/84 - ZMR 1985, 260, 261; vgl. ferner bereits die ältere Rechtsprechung RGZ 99, 154, 155 ff.; BGH, Urteil vom 17. Mai 1967 - V ZR 96/64 - WM 1967, 935, 936; OLG Düsseldorf MDR 1981, 847; OLG Düsseldorf ZMR 1991, 378; OLG Köln ZMR 1996, 433; Erman/Jendrek BGB 10. Aufl. vor § 535 Rdn. 69; Staudinger/Emmerich [13. Bearb. 1995] BGB Vorbem. zu §§ 535, 536 Rdn. 223, 225; Soergel/Kummer BGB 12. Aufl. vor § 535 Rdn. 33; Emmerich/Sonnenschein Miete 7. Aufl. vor §§ 535, 536 BGB Rdn. 77, 78; Reinstorf in Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl. Kap. II Rdn. 215, 216; a.A. wohl MünchKomm/Voelskow BGB 3. Aufl. §§ 535, 536 Rdn. 34, 35; Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 8. Aufl. Rdn. 833).

Aus § 568 BGB folgt nichts anderes. Der Umstand, daß sich das Mietverhältnis gemäß § 568 BGB mangels eines rechtzeitigen Widerspruchs des Vermieters auf unbestimmte Zeit fortsetzt, führt nicht dazu, daß die Option nunmehr auch nach dem regulären Fristablauf ausgeübt werden könnte. § 568 BGB will durch seine Fiktion lediglich den Eintritt eines vertragslosen Zustandes verhindern. Er bewirkt ein Fortbestehen des Mietvertrages mit dem vereinbarten Inhalt, allerdings mit Ausnahme der Regelungen, die sich auf den Zeitablauf beziehen und der Fortsetzung auf unbestimmte Zeit entgegenstehen würden. Daher kann auch die mit Fristablauf erloschene Option nicht wieder aufleben (vgl. Palandt/Putzo BGB 59. Aufl. § 568 Rdn. 10 m. w. N.).“

Nichts anderes kann im vorliegenden Fall gelten, in dem wegen der tatsächlichen Fortsetzung des Pachtgebrauchs vom Beklagten eine unbeschadet von § 594 BGB eingetretene konkludente Verlängerung des Landpachtvertrages geltend gemacht

wird. Soweit sich der Beklagte insoweit auf die von ihm mehrfach angeführte Entscheidung des Landwirtschaftssenats beim OLG Koblenz (ZMR 2008, 396) beruft, wonach der Gesetzgeber durch § 594 BGB die Beendigung des Pachtverhältnisses nicht zwingend habe festschreiben, sondern nur die automatische Verlängerung bei fehlendem Widerspruch wie im Mietrecht habe ausschließen wollen, sodass eine Fortsetzung durch konkludentes Verhalten durchaus möglich sei, so entspricht dies im Grundsatz auch der Rechtsprechung des erkennenden Landwirtschaftssenats, hilft dem Beklagten hier aber nicht weiter. Denn selbst dann, wenn man bereits in der Fortsetzung des Pachtgebrauchs ab dem Folgetag, also ab 01.03.2011 (und nicht erst durch die Zahlung der nächsten Pacht im Oktober 2011) die konkludente Ausübung des Optionsrechts sehen wollte, wäre diese zu spät, nämlich erst nach dem Ende der befristeten regulären Pachtzeit zum 28.02.2011 erfolgt. Sieht man hingegen in der Fortsetzung des Pachtgebrauchs ab dem 01.03.2011 sowie der entgegen genommenen Pachtzahlung im Oktober 2011 zunächst eine Verlängerung des Pachtvertrages auf unbestimmte Dauer, so konnte die Option auf weitere Verlängerung um fünf Jahre durch das vorprozessuale Schreiben des jetzigen Prozessbevollmächtigten des Beklagten vom 12.07.2012 (Bl. 23 ff. d. A.), unabhängig von der zuvor bereits erfolgten Kündigung des Klägers vom 22.02.2012 (Bl 6 f. d. A.), ebenfalls nicht mehr ausgeübt werden. Denn die konkludente Verlängerung des Miet- oder Pachtverhältnisses durch Fortsetzung des Gebrauchs geschieht zwar mit dem Inhalt des ursprünglichen Vertragsverhältnisses, jedoch ohne die Verlängerungsoption. Letztere erlischt mit dem Ablauf der regulären Vertragszeit und lebt auch nicht wieder auf (BGH a. a. O.).

3. Konnte somit nach Ablauf des 28.02.2011 die Verlängerungsoption nicht mehr ausgeübt werden, weil sie erloschen war, so fehlt es auch an einer vorherigen und somit rechtzeitigen Ausübung. Zwar meint der Beklagte, eine konkludente Ausübung sei bereits durch die Zahlung und Entgegennahme der Pacht im Oktober 2010 erfolgt, weil diese Pachtzahlung auch den zukünftigen Pachtzeitraum ab dem 01.03.2011 mit abgedeckt habe. Dies ist aber in tatsächlicher Hinsicht unzutreffend. Vielmehr lief das Pachtjahr, wie in der mündlichen Verhandlung erörtert, nach der vertraglichen Vereinbarung jeweils vom 01.03. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres und die Pacht war jeweils zum 01.10. fällig (Bl 5 d. A.). Damit erfolgte die Pachtzahlung also jeweils für März bis September rückwirkend und für Oktober bis einschließlich Februar des Folgejahres im Voraus. Mithin deckte die Pachtzahlung vom Oktober 2010 nur das restliche Pachtjahr bis zum 28.02.2011 ab.

4. Soweit der Beklagte schließlich, wie in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat im Einzelnen erörtert, einwendet, er habe darauf vertraut, das Optionsrecht nicht aktiv geltend machen zu müssen, sondern konkludent durch Fortsetzung des Pachtgebrauchs ausüben zu können, weil das Amtsgericht Tostedt in seinem Urteil im Vorprozess 5 C 145/07 dies so gebilligt habe, hilft ihm dies ebenfalls nicht weiter. Denn eine Verpflichtung des Klägers nach Vertrauens- und Gutglaubensgrundsätzen würde voraussetzen, dass der Kläger das vom Beklagten in Anspruch genommene Vertrauen auf das Urteil im Vorprozess hätte erkennen können und dieses Vertrauen entweder ausdrücklich oder durch eigenes schlüssiges Verhalten bestätigt hätte. Daran fehlt es aber ersichtlich deshalb, weil der Kläger das genannte Urteil mit dem Rechtsmittel der Berufung angegriffen hat. Zwar ist die Berufung im Ergebnis ohne Erfolg geblieben, jedoch nicht auf der Grundlage einer nachträglichen konkludenten Ausübung der Verlängerungsoption, wie das Amtsgericht in erster Instanz gemeint hatte, sondern wegen der Feststellung, der Beklagte habe das Optionsrecht „mit Schreiben vom 09.01.2006 und damit vor Ablauf des derzeitigen Pachtzeitraumes“ ausgeübt (LGU S. 3, letzter

Absatz). Unter Beachtung des Inhalts der Berufungsverfahrens und des Berufungsurteils durfte aber weder der Beklagte annehmen, er brauche nicht aktiv zu werden und könne durch bloße Fortsetzung des Pachtgebrauchs sein Optionsrecht stillschweigend ausüben, noch konnte und musste der Kläger erkennen, dass der Beklagte - gleichwohl - dieser Auffassung war.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10 Satz 1, 2 i. v. m. § 711 und § 713 ZPO.

Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor. Das Urteil ist somit nicht anfechtbar (§ 544 ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO).