

Juni 2014

Die Option auf Verlängerung des Mietverhältnisses

Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten können befristet oder unbefristet abgeschlossen werden. Bei beiden Arten ist die Vereinbarung einer Option auf Verlängerung des Mietverhältnisses möglich. Häufig werden bei Geschäftsmietverträge sogenannte Optionen abgeschlossen, welche in der Regel dem Mieter die Möglichkeit geben, das auf einen bestimmten Zeitpunkt hin endende Mietverhältnis zu verlängern.

1 Rechtsnatur der Option

Die Option sollte in jedem Fall zwischen den Parteien mittels einer entsprechenden Vertragsklausel vereinbart werden. Es empfiehlt sich, diese Klausel im Mietvertrag zu integrieren. Sie kann aber auch in einem separaten Papier – unter Verweis auf den Mietvertrag – abgeschlossen werden.

Die Option ist ein Gestaltungsrecht, das heisst mit der Ausübung der Option wird in der Regel ein Rechtsverhältnis direkt gestaltet, ohne dass es weiterer Handlungen bedarf. Die Optionserklärung ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung.

Der übliche Fall ist derjenige, in welchem dem Mieter mit der Option die Möglichkeit eingeräumt wird, die Verlängerung eines befristeten oder unbefristeten Mietvertrags herbeizuführen.

2 Arten von Optionen

Die Lehre und Rechtsprechung unterscheiden zwischen echten und unechten Optionen:

2.1 Echte Optionen

Eine echte Option liegt dann vor, wenn sämtliche Konditionen des zu gestaltenden Mietverhältnisses bereits im Vorfeld festgelegt werden und mit der Optionserklärung das Mietverhältnis direkt verlängert wird, ohne dass es weiterer Vereinbarungen bedarf.

Praxis-Beispiel einer echten Option (einmalig):

«Der Mieter hat das Recht, die Verlängerung der festen Vertragsdauer (die am 30.9.2010 endet) einmal um weitere fünf Jahre zu verlängern, das heisst bis zum 30. September 2015. Wenn der Mieter von dieser Option Gebrauch machen will, so hat er dies dem Vermieter spätestens zwölf Monate vor Ablauf der festen Vertragsdauer mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen.»

Es können auch mehrere Optionen eingeräumt werden, die dann entsprechend aufzuführen sind:

Praxis-Beispiel einer echten Option

(mehrmalig):

«Der Mieter hat das Recht, die Verlängerung der festen Vertragsdauer (die am 30.9.2010 endet) drei Mal um weitere fünf Jahre zu verlängern, das heisst ein erstes Mal bis zum 30. September 2015, ein zweites Mal bis zum 30. September 2020 und ein drittes Mal bis zum 30. September 2025.

Wenn der Mieter von dieser Option Gebrauch machen will, so hat er dies dem Vermieter jeweils spätestens zwölf Monate vor Ablauf der jeweiligen festen Vertragsdauer (also 30.9.2009, resp. 30.9.2014, resp. 30.9.2019) mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen.»

Bei dieser Vereinbarung kann der Mietzins für die gesamte Laufzeit (also 15 Jahre, sofern alle Optionen ausgeübt werden) nur jeweils an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

Weitere Anpassungsmodalitäten (z.B. nach umfassenden Renovationen) sind explizit zu vereinbaren.

2.2 Unechte Optionen

Eine unechte Option ist gegeben, wenn die Optionserklärung nicht sogleich die Fortsetzung des Mietverhältnisses zum bereits bekannten Vertragsinhalt bewirkt, sondern dem Verpflichteten entweder die Möglichkeit eröffnet, dem Berechtigten neue Konditionen vorzuschlagen oder ihn dazu anhält, ernsthafte Verhandlungen mit dem Berechtigten über neue Konditionen aufzunehmen. In derartigen Konstellationen wirkt die Ausübungserklärung

nicht unmittelbar rechtsgestaltend, was aber für eine echte Option unabdingbar wäre.

Praxis-Beispiel einer unechten Option:

“Die Vermieterin räumt dem Mieter eine Option zur Verlängerung dieses Mietvertrages um 5 Jahre ein. Dieses Optionsrecht fällt dahin, wenn es vom Mieter nicht bis spätestens 6 Monate vor Ablauf des Mietvertrages (also bis) schriftlich geltend gemacht wird. Bei Geltendmachung der Option wird der Mietzins neu für weitere fünf Jahre den dannzumaligen Marktverhältnissen angepasst, der Anfangsmietzins darf jedoch nicht unterschritten werden.

Macht der Mieter von diesem Optionsrecht keinen Gebrauch und erfolgt von keiner Seite eine Kündigung, so wird nach Ablauf der festen Vertragsdauer das Mietverhältnis gestützt auf Art. 266 Abs. 2 OR als unbefristetes weitergeführt, welches jeweils unter Berücksichtigung der 6-monatigen Kündigungsfrist auf Ende März und Ende September gekündigt werden kann.

Achtung bei Indexierung

Für die Weitergeltung einer allfälligen Indexierung muss die Verlängerungs- resp. Optionsdauer mindestens fünf Jahre betragen. Laut Obergericht des Kantons Zürich ist eine Addition der bisherigen mit der neuen Laufzeit nicht zulässig. Die Weitergeltung der Indexierung ist neu zu vereinbaren.

3 Ausübung der Optionserklärung

Die Option wird durch die Abgabe der Optionserklärung ausgeübt. Die Optionserklärung ist unwiderruflich und in der Regel bedingungsfeindlich (ausser die Parteien haben eine Bedingung vereinbart). Die Optionserklärung kann – sofern nichts vereinbart wurde – mündlich oder schriftlich ausgeübt werden. In der Praxis empfiehlt sich die Vereinbarung der Ausübung mittels eingeschriebenem Brief, damit Beweisfragen nicht aufkommen.

Die Optionserklärung ist bis zum vereinbarten Zeitpunkt dem Vermieter zuzustellen, wobei die Erklärung am letzten Tag der Frist beim Vermieter einzugehen hat.

Fehlt eine solche Frist (Zeitpunkt der Zustellung), so ist davon auszugehen, dass der Mieter die Option bis zum letzten Tag des Mietverhältnisses ausüben darf, wobei wiederum die Erklärung am letzten Tag der Frist beim Vermieter einzugehen hat.

Nach Ablauf der Frist, ist das Recht verwirkt, d.h. eine verspätete Optionserklärung entfaltet keine Wirkungen.

4 Wirkungen der Option

Die **echte Option** gestaltet unmittelbar das Mietverhältnis, welches zu den vereinbarten Bedingungen weitergeführt wird.

Die **unechte Option** gibt dem Mieter das Recht auf Verhandlungen mit dem Vermieter betreffend neuen Vertragsbedingungen – mithin wird dem Mieter eine Art Vormietrecht eingeräumt. Können sich die Parteien nicht einigen und hält das Mietverhältnis nichts mit

Bezug auf die Weitergeltung des Mietvertrags fest, so endet der Vertrag am vorgesehenen Datum. Legt der Mietvertrag hingegen fest, dass das Mietverhältnis zu einem unbefristeten wird, welches unter Einhaltung einer bestimmten Frist zu bestimmten Zeitpunkten kündbar ist, so kommt diese Vereinbarung zum Tragen.

Die Vereinbarung einer Option hat zur Folge, dass das laufende Mietverhältnis nicht kurz vor Ablauf der Optionsfrist gekündigt werden kann. Eine solche Kündigung ist missbräuchlich. Wird die Option allerdings zu spät oder gar nicht ausgeübt, so kann das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden.



Dr. Marianne Schaub-Hristić
Rechtsanwältin
Schlichterin an der Schlichtungsbehörde Andelfingen

Schaub Hochl Rechtsanwälte
Stadthausstrasse 41, Postfach 127, 8402 Winterthur
Tel: 052 213 35 35 Fax 052 213 35 36

www.schaubhochl.ch
schaub@schaubhochl.ch