

Optionen im Mietvertrag

In Mietverträgen wird oft zugunsten des Mieters eine Option auf Verlängerung des Mietvertrages formuliert. Der Mieter kann von einer solchen Option durch einseitige Erklärung Gebrauch machen. Meist muss die Erklärung innerhalb einer Periode oder bis zu einem bestimmten Datum ausgeübt werden. Die Option ist aber nur die eine Seite. Ebenso wichtig ist die Regelung des Mietzinses für die durch die Option verlängerte Dauer des Mietverhältnisses. Kommt es zum Streit, stellt sich die Frage nach dem anwendbaren Verfahren, nämlich die Frage, ob das ordentliche (Notwendigkeit einer schriftlichen Klageschrift) oder das vereinfachte Verfahren (es ist nur die Klagebewilligung einzureichen) anwendbar ist. Im Bundesgerichtsentscheid 4A_340/2017 wurde wenigstens die Frage nach dem anwendbaren Verfahren geklärt.

Sachverhalt

Im Mai 2017 erhob die Mieterin beim Handelsgericht des Kantons Zürich Klage gegen die Vermieter.

Gegenstand des Rechtsbegehrens der Mieterin war einerseits die Feststellung, dass aufgrund der Optionsausübung das Mietverhältnis um weitere 5 Jahre verlängert wurde, andererseits die Feststellung des Mietzinses für die Verlängerungsdauer.

Es stellte sich im Prozess die Frage, ob für diese Klage das vereinfachte Verfahren nach Art. 243 ZPO anwendbar war, wie die Vermieter geltend machten, oder das ordentliche, was die Mieter vertraten. Im Kanton Zürich kommt hinzu, dass bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens gar nicht das Handelsgericht, sondern das Bezirksgericht zuständig wäre.

Streitgegenstand

Zu entscheiden war demnach die Frage nach dem anwendbaren Verfahren

Massgeblich waren einerseits der Art. 243 Abs. 3 ZPO, gemäss welchem das vereinfachte Verfahren in Streitigkeiten vor dem Handelsgericht nach Artikel 6 ZPO keine Anwendung findet, und andererseits der Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO, gemäss welchem das vereinfachte Verfahren Anwendung bei Streitigkeiten aus der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen findet, sofern der Kündigungsschutz betroffen ist.

Rechtslage

Arten von Optionen

Das Mietrecht kennt zwei Arten von Optionen, echte und unechte.

Bei der echten Option kann der Mieter das Mietverhältnis einseitig verlängern, wobei der während der Verlängerungsdauer geltende Mietzins aufgrund des bestehenden Mietvertrages wenigstens bestimmbar ist.

Bei der unechten Option ist der Mietzins aufgrund des bestehenden Mietvertrages nicht bestimmbar. Da ein Mietverhältnis aber die Bestimmbarkeit eines Mietzinses voraussetzt, endet in einem solchen Fall das Mietverhältnis, wenn sich die Parteien

nach Ausübung der Option nicht über den Mietzins einigen können. Mit der unechten Option kann der Mieter also nur Verhandlungen über den Mietzins initiieren.

Streit über die Art der Option und die Beendigung des Mietverhältnisses

Entsteht zwischen den Parteien Streit über die Art der vereinbarten Option, so ist dies ein Streit über den «Kündigungsschutz» nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO. Der dortige Begriff «Kündigungsschutz» ist weit auszulegen. Er ist immer erfüllt, wenn ein Gericht über die Beendigung des Mietverhältnisses befinden muss, sei es aufgrund einer Kündigung oder des Ablaufs der festen Dauer. Befristete Mietverhältnisse sollen diesbezüglich gleich wie kündbare beurteilt werden. Der Beendigung des Mietverhältnisses ist die – behauptete – Nichtbeendigung gleichgestellt.

Konsequenz für die Art des Verfahrens und die sachliche Zuständigkeit

Ist zwischen den Parteien streitig, ob eine echte oder eine unechte Option vorliegt, ist das ein Streit um den Kündigungsschutz nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO. Es gilt damit das vereinfachte Verfahren. Nach der Verhandlung vor Mietschlichtungsbehörde kann das eigentliche Gerichtsverfahren durch blosser Einleitung der Klagebewilligung eingeleitet werden.

Für Kantone, die ein Handelsgericht kennen (St. Gallen, Zürich, Aargau), steht zusätzlich fest, und zwar unabhängig vom Streitwert, dass das Handelsgericht für diese Fälle sachlich nicht zuständig ist.

Entscheidung

Das Bundesgericht schützte damit die Entscheidung des Handelsgerichts Zürich, mit welchem dieses auf die Klage der Mieterin gar nicht erst eintrat.

Fazit

Es lohnt sich, eine Optionsklausel klar zu formulieren. Es droht sonst ein prozessualer Hindernislauf.

Autor: Gerhard Hofmann, Pestalozzistrasse 11/13, 8280 Kreuzlingen
hofmann@ade-lante.ch / 20.02.2018