

Verlängerungsoption im Mietvertrag - Ein nachträglicher Pferdefuß für den Vermieter?

Verlängerungsoptionen für Mieter finden sich oft in Geschäftsraummietverträgen.

Hat der Mieter gut verhandelt, betragen sie mitunter fünf Jahre oder mehr und ermöglichen dem Mieter, das Mietverhältnis durch Ausübung der Verlängerungsoption um die vereinbarte Dauer zu verlängern.

Vereinbarung der Verlängerungsoption:

Zunächst ist festzuhalten, dass es bei Geschäftsräumen von Gesetzes wegen grundsätzlich keine Einschränkungen gibt, die der Wirksamkeit einer Verlängerungsoption entgegen stehen. Es ist in der Praxis daher in der Regel eine Frage des Verhandlungsgeschickes, ob und gegebenenfalls im welchem Rahmen eine Verlängerungsoption vom Vermieter akzeptiert und damit zwischen den Mietvertragsparteien wirksam vereinbart werden kann.

Gründe für eine vorzeitige Vertragsauflösung:

Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, aber auch außerhalb (im ABGB), kann eine vorzeitige Vertragsauflösung durch den Vermieter grundsätzlich nur aus wichtigem Grund erfolgen: Sofern also die Voraussetzungen des § 30 MRG und im Nichtanwendungsbereich des MRG des § 1118 ABGB für die Bestandgeberkündigung vorliegen. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, ist also beispielsweise der Mieter mit einer Verlängerungsoption ausgestattet und zahlt er den Mietzins pünktlich, wird es für den Vermieter oftmals nicht möglich sein, das Mietverhältnis vorzeitig aufzulösen und so die Mietvertragsverlängerung abzuwenden.

Bedeutung für die Praxis:

Bei Verlängerungsoptionen sollte gut überlegt sein, ob sie in den Mietvertrag aufgenommen werden.

Einmal vereinbarte Verlängerungsoptionen führen dazu, dass sich der Vertrag automatisch verlängert, wenn der Optionsberechtigte von seinem Verlängerungsrecht gegenüber dem Vermieter Gebrauch macht.

Auch im Anwendungsbereich des ABGB kann eine frühzeitige Vertragsauflösung durch den Vermieter grundsätzlich nur bei Vorliegen einer der in § 1118 ABGB angeführten Kündigungstatbestände erfolgen.