
Datum: 18.05.2026
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 9. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 U 35/25
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2026:0518.9U35.25.00

Vorinstanz: Landgericht Krefeld, 11 O 6/24

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 29.01.2025 verkündete Urteil der 1. Kammer für Handelssachen des Landgerichts Krefeld - Einzelrichter - (Az.11 O 6/24) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens fallen der Beklagten zur Last.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 800.000,00 Euro sowie wegen der Kosten in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Gründe:

1

I.

2

Die Parteien streiten über das Bestehen eines dinglichen Vorkaufsrechts sowie einer Auflassungsvormerkung zur Sicherung eines Ankaufsrechts an einem Grundstück.

3

Die Klägerin ist eine im Immobilienbereich tätige Objektgesellschaft in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Sie ist Eigentümerin des im Grundbuch von A.-Stadt - Amtsgericht Krefeld - G1 eingetragenen Grundstücks.

4

Mit Vertrag vom 30.06.2006 erwarb die Klägerin (unter anderem) dieses Grundstück von der Rechtsvorgängerin der Beklagten im Rahmen eines sogenannten „Sale-and-lease-back“-

5

Geschäfts. Die Klägerin vermietete das Grundstück an die B.-GmbH, welche es wiederum an die Rechtsvorgängerin der Beklagten untervermietete. Inzwischen ist die Beklagte an die Stelle der B.-GmbH als unmittelbare Mieterin getreten. Der Erwerb des Grundstücks, die Vermietung sowie weitere Vereinbarungen wurden in einer einheitlichen notariellen Urkunde vor dem Kantonsgericht Schaffhausen/Schweiz (Archiv-Nr. 00000) beurkundet. Diese Urkunde (Anlage K2, Bl. 21 EA I) umfasst als Anlagen einen Kaufvertrag („Anlage A“ = Anlage K3, Bl. 24 ff. EA I), einen Immobilien-Mietvertrag („Anlage B“, Anlage K4, Bl. 33 ff. EA I) sowie einen Vertrag über eine sogenannte Endregelung („Anlage C“, Anlage K5, EA I).	
In der Vorbemerkung der Anlage C heisst es:	6
<i>„Der Vermieter ist Eigentümer von folgenden Grundstücken (Vertragsgegenstände): (...) Er hat mit gleicher Urkunde die Grundstücke erworben. (...) Er wird diese sodann mittels eines Immobilien-Mietvertrages an die B.-GmbH (...) vermieten. Die Mietzeit des Immobilien-Mietvertrages beträgt 15 Jahre.“</i>	7
Zugunsten der Beklagten wurden ein dingliches Vorkaufsrecht sowie ein schuldrechtliches Ankaufsrecht vereinbart, wobei die Parteien dazu bereits einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag abschlossen, der wirksam werden sollte, wenn die Beklagte von dieser Option Gebrauch macht.	8
Nach den Regelungen in Anlage C erlischt das Vorkaufsrecht	9
<i>„24 Monate nach Ablauf der Mietzeit und ist insoweit auflösend bedingt.“</i>	10
Die Erklärung über die Ausübung des Ankaufsrechts kann nach den Vertragsbestimmungen	11
<i>„frühestens 24 Monate vor Ablauf der Mietzeit, muss aber spätestens 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit abgegeben werden. Danach gilt die Bedingung als ausgefallen“</i>	12
Zur Sicherung des Erwerbsanspruchs durch das Ankaufsrecht wurde eine Auflassungsvormerkung bestellt. Entsprechend wurden im Grundbuch zugunsten der Beklagten in Abteilung II unter Ziffer 7 eine Auflassungsvormerkung und unter Ziffer 8 ein Vorkaufsrecht eingetragen. Für den Fall der Nichtausübung sind die Löschung des Vorkaufsrechts und der Vormerkung vorgesehen, wozu die Beklagte bereits Löschungsbewilligungen erteilt hat, die bei der Bank treuhänderisch hinterlegt sind.	13
Im Immobilien-Mietvertrag Anlage B ist unter Ziffer 1.2.2 eine „Mietzeit/Grundmietzeit“ von 15 Jahren ab Übergang von Nutzen und Lasten bestimmt. Zudem ist dem Mieter unter Ziffer 1.2.3 das Recht eingeräumt, eine Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils fünf Jahre zu verlangen, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Dabei musste	14
<i>„die Erklärung zur Ausübung der jeweiligen Mietverlängerungsoption (...) spätestens 6 Monate vor Ablauf der Grundmietzeit bzw. des jeweiligen Mietverlängerungszeitraumes gegenüber dem Vermieter“</i>	15
abgegeben werden.	16
Im Sommer 2020 tauschten sich die Parteien darüber aus, ob die Frist zur Ausübung des Ankaufsrechts verlängert werden könne; eine entsprechende Vereinbarung kam jedoch nicht zustande. Mit E-Mail-Schreiben vom 10.08.2020 nahm die Beklagte auf unterschiedliche Ansichten der Parteien zu den für die Ausübung des Ankaufsrechts geltenden Fristen Bezug und erklärte gegenüber der Klägerin die Auffassung, dieses bestehe nach einer Verlängerung	17

des Mietvertrages weiterhin fort.

Mit Einwurf-Einschreiben vom 18.12.2020 erklärte die Beklagte, dass sie die Option zur Verlängerung des Immobilien-Mietvertrages um weitere fünf Jahre ausübe. Mit 6. Nachtrag zum Mietvertrag vom 29.03./01.04.2021 (Anlage B2, Bl. 100 f. EA I) vereinbarten die Parteien sodann einzelne Konditionen für die Verlängerung der Mietzeit bis zum 30.06.2026. In diesem Nachtrag heißt es unter Ziffer II. 2. wörtlich:

„Soweit dieser 6. Nachtrag keine ausdrücklichen abweichenden, ergänzenden oder ersetzenden Regelungen trifft, bleiben sämtliche Regelungen des Ursprungsmietvertrages nebst allen bisherigen Nachträgen und ergänzenden Vereinbarungen, wie auf dem Deckblatt und in der Vorbemerkung beschrieben und auf die hiermit verwiesen wird, unberührt und unverändert gültig. Dies gilt auch für die Bestimmungen in Anlage C (...).“

Weiter ist vereinbart, dass die finanzierende Bank von den Löschungsbewilligungen hinsichtlich des Vorkaufsrechts und der Auflassungsvormerkung nur Gebrauch machen darf, wenn die Vertragsparteien sie übereinstimmend dazu anweisen oder eine entsprechende rechtskräftige gerichtliche Entscheidung vorliegt.

Mit Schreiben vom 27.12.2023 forderte die Klägerin die Beklagte, die bis dahin weder das Vorkaufsrecht noch das Ankaufsrecht ausgeübt hatte, erfolglos zur Abgabe von Löschungsbewilligungen hinsichtlich des Vorkaufsrechts und der Auflassungsvormerkung auf.

Die Klägerin ist der Ansicht, das Vorkaufsrecht sowie das Ankaufsrecht seien erloschen. Die maßgebliche Mietzeit, nach der sich der Eintritt der auflösenden Bedingungen richte, betrage 15 Jahre. Die Verlängerung des Mietverhältnisses habe auf die in Anlage C geregelten Fristen demgegenüber keinen Einfluss. Danach habe das Ankaufsrecht spätestens bis zum 30.06.2020 und das Vorkaufsrecht bis spätestens zum 30.06.2023 ausgeübt werden müssen.

Die Klägerin hat beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, zur Berichtigung des Grundbuchs von A.-Stadt - Amtsgericht Krefeld - G1 die Löschung des in Abteilung II unter Ziffer 8 eingetragenen Vorkaufsrechts zu bewilligen, 225
2. die Beklagte zu verurteilen, zur Berichtigung des Grundbuchs von A.-Stadt - Amtsgericht Krefeld - G1 die Löschung der in Abteilung II unter Ziffer 7 eingetragenen Auflassungsvormerkung zu bewilligen, 26
3. festzustellen, dass die Beklagte kein dingliches Vorkaufsrecht an dem Grundstück vorgetragen im Grundbuch von A-Stadt - Amtsgericht Krefeld - G1 hat, 27
4. festzustellen, dass die Beklagte kein Ankaufsrecht zum Kauf des Grundstücks vorgetragen im Grundbuch von A.-Stadt - Amtsgericht Krefeld - G1 hat. 28

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

31

Sie ist der Ansicht, die maßgebliche Mietzeit umfasse auch die vereinbarte Mietzeitverlängerung, sodass sich die Fristen für die Ausübung der Rechte entsprechend verschoben hätten. Das Ankaufsrecht könne daher noch bis zum 30.06.2025 und das Vorkaufsrecht noch bis zum 30.06.2028 ausgeübt werden. Die Regelungen in Anlage C seien im Zusammenhang mit dem Mietvertrag auszulegen, der die Möglichkeit der Verlängerung der Mietzeit vorsehe. Auch der 6. Nachtrag bestätige die Fortgeltung der entsprechenden Bestimmungen.

Mit Urteil vom 29.01.2025, auf das wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes Bezug genommen wird, hat das Landgericht der Klage vollumfänglich stattgegeben. Zur Begründung hat es ausgeführt: 32

Das Grundbuch sei zum einen unrichtig geworden, weil das Vorkaufsrecht nicht mehr bestehe. Dieses habe bis zum 30.06.2023 ausgeübt werden müssen. Der Vertrag nebst Anlagen vom 30.06.2006 sei als Einheit anzusehen. In Anlage C sei die Mietzeit des Immobilien-Mietvertrages selbstständig auf 15 Jahre festgelegt worden, ohne dass auf die Mietverlängerungsoption im Immobilienmietvertrag (Anlage B) Bezug genommen worden sei. Es bestünden auch im Übrigen keine Anhaltspunkte, dass es sich um einen dynamischen Verweis auf die Mietzeit gemäß Immobilien-Mietvertrag handle, der die Mietverlängerungsoption einbeziehen soll. Auch der 6. Nachtrag enthalte gerade keine ausdrückliche Änderung der Anlage C. 33

Zum anderen sei das Grundbuch unrichtig, weil die eingetragene Auflassungsvormerkung tatsächlich nicht mehr bestehe. Weil sie vom Bestand des gesicherten Anspruchs - hier dem Anspruch der Beklagten aus dem Ankaufsrecht - abhängige, erlösche sie mit ihm. Hier sei das Ankaufsrecht nicht fristgemäß vor dem 30.06.2020 ausgeübt worden. Der Begriff der Mietzeit sei auch hier nicht anders zu verstehen und gemäß der Anlage C auf 15 Jahre begrenzt. 34

Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten, mit der sie ihr Klageabweisungsbegehren weiterverfolgt. Mit Schreiben vom 16.06.2025 (Anlage BK1, Bl. 92 EA II) hat sie die Ausübung des behaupteten Ankaufsrechts erklärt. 35

II. 36

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. 37

Der Senat schließt sich als Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage in der mündlichen Verhandlung sowie nach der im Verhandlungstermin angekündigten erneuten eingehenden Beratung und Abwägung der Argumente beider Parteien - in Abweichung zu seiner in der mündlichen Verhandlung als Ergebnis der Vorberatungen mitgeteilten Einschätzung - der Auffassung des Landgerichts an, dass sich die Fristen für die Ausübung des Ankaufs- und Vorkaufsrechts nach dem Ende der auf 15 Jahre festgelegten Grundmietzeit bestimmen und sich durch eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht nach hinten verschoben haben. 38

1. Sowohl hinsichtlich des Vorkaufsrechts als auch hinsichtlich der wegen des Ankaufsrechts eingetragenen Auflassungsvormerkung ergibt sich der Anspruch auf Löschungsbewilligung aus § 894 BGB, weil das Grundbuch inzwischen unrichtig ist. Beide Rechte bestehen nicht mehr, weil sie nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Fristen ausgeübt worden sind. In beiden Fällen sind damit die vertraglich vorgesehenen auflösenden Bedingungen eingetreten, die zum Erlöschen der Ansprüche führen. Weil die Vormerkung vom Bestand des gesicherten Anspruchs auf Eigentumsübertragung abhängig ist, hat auch sie ihre Wirksamkeit verloren 39

(vgl. nur BGH, Urt. v. 26.07.2001 - VII ZR 203/00, juris-Rdn. 13).

a) Die Auslegung der vertraglichen Vereinbarung ergibt, dass sich die für die Ausübung des An- und Vorkaufsrechts vereinbarten Fristen nach dem Ende der vereinbarten Grundmietzeit und nicht der im Jahr 2021 um fünf Jahre verlängerten Mietdauer richten. Die Auslegung der in der als „Endregelung“ bezeichneten Anlage C der Vertragsurkunde enthaltenen Bestimmungen über das Vor- und Ankaufsrecht, insbesondere der für deren Ausübung bestimmten Fristen, richtet sich nach §§ 133, 157 BGB. Sie hat sich daran zu orientieren, wie die Erklärung aus der Sicht eines objektiven Empfängers unter Berücksichtigung von Treu und Glauben sowie der Verkehrssitte zu verstehen ist. Maßgeblich ist dabei nicht der innere Wille der Erklärenden, sondern der objektive Erklärungswert, wie ihn ein verständiger Erklärungsempfänger bei Würdigung aller ihm erkennbaren Umstände verstehen durfte. 40

(1) Auf den ersten Blick könnten sowohl der in Anlage C gewählte Wortlaut, wonach sich die Fristen am „Ablauf der Mietzeit“ ausrichten, als auch die Überschrift „Endregelung“ dafür sprechen, dass für die Fristberechnung auf das tatsächliche Ende des Mietverhältnisses einschließlich etwaiger Verlängerungszeiträume abzustellen ist. Denn nach allgemeinem Sprachgebrauch bezeichnet der Begriff der „Mietzeit“ den Zeitraum, für den ein Mietverhältnis besteht, also die Gesamtdauer der vertraglich vereinbarten Gebrauchsüberlassung. Bereits der in der Vorbemerkung der Anlage C enthaltene Passus, wonach „die Mietzeit des Immobilien-Mietvertrages (..) 15 Jahre“ beträgt, legt aber ein engeres Verständnis nahe. Die Formulierung spricht dafür, dass die Parteien für die Ausübung der An- und Vorkaufrechte lediglich die feste Grundmietzeit von 15 Jahren in Bezug nehmen wollten, zumal die Verlängerungsoptionen in der Anlage C keine ausdrückliche Erwähnung finden. 41

Zu berücksichtigen ist zwar, dass die angeführte Vorbemerkung der Anlage C keinen Definitionscharakter aufweist und selbst auf den Immobilien-Mietvertrag Bezug nimmt, der neben der festen Grundlaufzeit auch die vertraglich vereinbarten Verlängerungsoptionen enthält. Wie das Landgericht zutreffend erkannt hat, durfte ein verständiger Erklärungsempfänger annehmen, dass die Parteien den für die Fristbestimmung maßgeblichen Begriff der „Mietzeit“ im Gesamtzusammenhang des Vertragswerks einheitlich verstanden wissen wollten. Dass die Mietzeit nicht ohne Rückgriff auf die Bestimmungen des Immobilien-Mietvertrages allein und selbständig aus der Anlage C bestimmt werden sollte, zeigt sich auch daran, dass der Beginn der Mietzeit (laut Ziffer 1.2.2. des Immobilienmietvertrages ab Übergang Nutzen und Lasten) dort nicht eindeutig festgelegt ist. 42

Gerade der Immobilien-Mietvertrag setzt den Begriff der „Mietzeit“ unter Ziffer 1.2.2 aber ebenfalls mit der „Grundmietzeit“ von 15 Jahren gleich. Die nachfolgende Ziffer 1.2.3 des Vertrages („Mietverlängerungsoption“) unterstreicht dieses Begriffsverständnis, indem sie den 15-Jahres-Zeitraum zum einen als „Mietzeit gemäß Ziffer 1.2.2.“ umschreibt und ihn zum anderen als „Grundmietzeit“ dem „jeweiligen Mietverlängerungszeitraum“ gegenüberstellt. 43

(2) Eine Verschiebung der für die Ausübung der Rückerwerbsrechte maßgeblichen Zeitpunkte führte auch systematisch zu kaum vertretbaren Ergebnissen. In diesem Fall müsste nämlich das Ankaufsrecht, obwohl es bereits ein Jahr vor Ablauf der Mietzeit erloschen war, entweder über diesen Zeitpunkt hinaus bis zur letztmöglichen Ausübung der Verlängerungsoption (sechs Monate vor Mietende) fortgelten oder im Falle einer Vertragsverlängerung erneut entstehen. Dem steht entgegen, dass die Klägerin nach Ablauf der Ausübungsfrist jederzeit berechtigt war, die Löschung der zur Sicherung des Ankaufsrechts eingetragenen Auflassungsvormerkung unter Verwendung der Löschungsbewilligung zu verlangen. Die vertraglich vorgesehene Möglichkeit zur Löschung der Vormerkung zeigt, dass die Parteien von einem endgültigen Erlöschen des Ankaufsrechts 44

nach Fristablauf ausgingen. Mit dem Fortbestand oder der erneuten Entstehung eines Erwerbsrechts ließe sich dies nicht in Einklang bringen.

Die von der Beklagten im Termin vertretene Auffassung, die unterschiedlichen Fristen beruhten lediglich auf dem jeweils erforderlichen Vorbereitungsaufwand, überzeugt im Ergebnis nicht. Eine solche Auslegung setzte letztlich voraus, dass die Parteien versehentlich ein widersprüchliches Fristensystem geschaffen hätten. Dafür bietet das Vertragswerk jedoch keinen Anhalt. Vielmehr zeigt dessen systematische Gestaltung, dass die Parteien ein aufeinander abgestimmtes Fristenmodell wünschten, das rechtzeitig vor Vertragsende die koordinierte Verhandlung über Rückerwerb, Drittveräußerung und/oder Fortsetzung des Mietverhältnisses ermöglichen sollte. 45

(3) Dass für die Ausübung des An- und Vorkaufsrechts auf das Ende der ursprünglich vereinbarten Mietzeit abzustellen und der Begriff der „Mietzeit“ auf die feste Grundmietzeit zu beschränken ist, entspricht schließlich auch dem Sinn und Zweck der gewählten Vertragskonstruktion, die die Interessen beider Parteien in ausgewogener Weise berücksichtigt. 46

Dem Interesse der Beklagten an der dauerhaften Sicherung ihres Betriebsstandortes tragen die vertraglichen Regelungen in hinreichendem Maße Rechnung. Das Ankaufs- und das Vorkaufsrecht eröffneten ihr in der Endphase der ursprünglich vereinbarten Laufzeit zeitlich begrenzte Möglichkeiten zum Rückerwerb der Immobilie. Ergänzend gewährleisteten die vereinbarten Mietverlängerungsoptionen die fortgesetzte Nutzung des Objekts zu marktüblichen Bedingungen und sicherten damit die betriebliche Kontinuität auch unabhängig von einem Eigentumserwerb. 47

Eine Erstreckung der Rückerwerbsrechte auch auf weitere Verlängerungszeiträume des Mietverhältnisses würde demgegenüber die Verwertungsfreiheit der Klägerin auf unbestimmte Zeit beschränken. Sie widerspräche auch der im Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht übernommenen Verpflichtung der Klägerin, in den Zeitfenstern von 24 bis 12 Monaten vor Ablauf der Mietzeit die Vertragsgegenstände unter bestimmten Bedingungen zum Drittverkauf zu bringen. Bei einer Fortgeltung der Rückerwerbsrechte über etwaige Verlängerungsperioden hinweg wäre die Klägerin gezwungen, diese Verkaufsbemühungen in wiederkehrenden Fünfjahresabständen zu wiederholen, was mit der Interessenlage der Parteien erkennbar nicht in Einklang steht. 48

b) Die Auslegung der im 6. Nachtrag zum Immobilien-Mietvertrag vom 30.06.2006 anlässlich der Verlängerung des Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen führt zu keinem anderen Ergebnis. Insbesondere ergibt sich auch aus den unter Ziffer II. getroffenen Regelungen nicht, dass das Ankaufs- und Vorkaufsrecht der Beklagten nach den gemeinsamen Vorstellungen der Parteien für den verlängerten Mietzeitraum erhalten bleiben bzw. neu vereinbart werden sollten. 49

Zwar erweist sich der Wortlaut noch als offen: Während das Wort „gültig“ ausdrücklich auch auf die gesondert erwähnte Regelung im Anhang C bezogen wird und damit für den Willen der Vertragsparteien sprechen könnte, den Fortbestand der Rückerwerbsrechte der Beklagten zu vereinbaren, sprechen die Begriffe „unverändert und unberührt“ gegen jede konstitutive Änderung der ursprünglichen Vereinbarung. 50

Vergegenwärtigt man sich aber, dass zum Zeitpunkt der Vertragsverlängerung zwischen den Parteien bereits Uneinigkeit über die Auslegung des Vertrages herrschte, wie sie in dem E-Mail-Verkehr der Parteien im Sommer 2020 (Anlagen K8 und K9, Bl. 120 f. EA I) zum 51

Ausdruck kommt, scheidet eine Einigung der Parteien auf einen Fortbestand der Rückerwerbsrechte im Ergebnis aus. Die Erwähnung der Anlage C in Verbindung mit den nachfolgenden Beschränkungen für die Ausübung der bereits vorliegenden Löschungsbewilligung belegt stattdessen den Willen der Parteien, diesen Streitpunkt bis zu einer Einigung oder aber einer gerichtlichen Entscheidung lediglich zurückzustellen, nicht aber im Sinne der Beklagten zu entscheiden.

c) Nach Abschnitt C. Abs. 1 a. E. der Anlage C musste die Erklärung über die Ausübung des Ankaufsrechts spätestens 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit abgegeben werden; danach galt die Bedingung als ausgefallen. Da sich der Zeitpunkt für die fristgerechte Ausübung mit der Verlängerung des Mietzeitraums nicht verschoben hat und die vorgesehene Mietzeit mit Ablauf des 30.06.2021 endete, ist die Frist zur Ausübung des Ankaufsrechts am 30.06.2020 verstrichen. Das Vorkaufsrecht der Beklagten hätte gemäß Abschnitt B. Abs. 1 der Anlage C nach Ablauf der Grundlaufzeit des Mietvertrages am 30.06.2021 noch 24 Monate lang, mithin bis zum 30.06.2023, ausgeübt werden können, was ebenfalls nicht geschehen ist. 52

2. Nachdem das Vorkaufsrecht und das Ankaufsrecht der Beklagten entfallen sind, hat die Klägerin auch Anspruch auf die mit den Klageanträgen zu 3) und 4) begehrte (Zwischen-)Feststellung ihres Nichtbestehens. 53

III. 54

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10, 711 ZPO. 55

Anlass, die Revision zuzulassen, besteht nicht (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Weder hat die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung, noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. 56

Der **Streitwert** für das Berufungsverfahren beträgt - wie in erster Instanz - 1.600.000,00 Euro. Insofern wird auf die zutreffenden Ausführungen in dem landgerichtlichen Urteil Bezug genommen. 57