

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 310/83

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
8. Oktober 1984
Spengler
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Horst C. [REDACTED], F. [REDACTED], H. [REDACTED],

Kläger und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Firma L. [REDACTED] & Co. KG, I. [REDACTED]straße [REDACTED], H. [REDACTED], vertreten durch ihre persönlich haftenden Gesellschafter, die Beklagten zu 2) und 3),
2. Ernst Sch. [REDACTED], K. [REDACTED]straße [REDACTED], H. [REDACTED],
3. Carsten L. [REDACTED], I. [REDACTED]straße [REDACTED], H. [REDACTED],

Beklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. September 1984 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. h.c. Stimpel und die Richter Dr. Schulze, Dr. Bauer, Dr. Kellermann und Brandes

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Hamburg vom 23. November 1983 - 4 U 216/82 - im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Hamburg - Kammer 20 für Handelssachen - vom 22. Oktober 1982 hinsichtlich der Beklagten zu 1 zurückgewiesen hat.

Auf die Berufung des Klägers wird das vorgenannte Urteil des Landgerichts im Kostenpunkt und hinsichtlich der Beklagten zu 1 gleichfalls aufgehoben.

Der Rechtsstreit ist, soweit er sich gegen die Beklagte zu 1 gerichtet hat, in der Hauptsache erledigt.

- 3 -

Der Kläger trägt
die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu
2 und 3,
2/3 der Gerichtskosten des ersten und des zweiten
Rechtszuges,
1/5 der Gerichtskosten des Revisionsverfahrens,
2/3 seiner außergerichtlichen Kosten im ersten und
zweiten Rechtszuge und
3/5 seiner außergerichtlichen Kosten im Revisions-
verfahren.

Alle übrigen Kosten des Rechtsstreits trägt die
Beklagte zu 1.

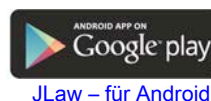
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die verklagte Kommanditgesellschaft, deren persönlich haftende
Gesellschafter die Beklagten zu 2 und 3 sind, vermietete durch Vertrag
vom 21. Juni 1980 ein auf ihrem Grundstück in H[REDACTED] in Bau befindliches
Hotel an die "Gesellschaft mit beschränkter Haftung (in Gründung) in Firma
Hotel S[REDACTED] GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herrn Horst
C[REDACTED] und Frau Christine C[REDACTED]"; das sind der Kläger und dessen Ehe-
frau. Die vermietete Fläche sollte nach § 22 des Vertrages "voraussichtlich



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
([mobile App](#))



im Monat Oktober 1980" übergeben werden, das Mietverhältnis am Tage der Betriebseröffnung beginnen (§ 4 Nr. 1).

Der Hotelbau verzögerte sich. Infolgedessen war es zum größten Teil nicht möglich, den Innenausbau in Angriff zu nehmen, der von der Mieterseite vorzunehmen war. Dementsprechend konnte der Hotelbetrieb nicht aufgenommen werden. Nachdem der Kläger mehrfach gemahnt und eine Frist für die Übergabe des Hotelgrundstücks gesetzt hatte, erhob er schließlich im September 1981 in einem Parallelprozeß Klage auf Ersatz entgangenen Gewinns. Die Beklagten traten dem unter anderem mit dem Einwand entgegen, ein Mietverhältnis zum Kläger bestehe gar nicht; dieser und seine Ehefrau hätten die Absicht, die "S [REDACTED] Hotel GmbH" ins Handelsregister eintragen zu lassen, aufgegeben; damit habe "die vorläufige Mietvertragspartei", die Hotel S [REDACTED] GmbH in Gründung, aufgehört zu existieren und die "eigentliche Mieterin", die GmbH, sei nicht zur Entstehung gelangt. Damit sei der Vertrag hinfällig. Mit Schreiben vom 28. Juli 1982 hat die Beklagte zu 1 vorsorglich aus den gleichen Gründen den Rücktritt vom Mietvertrag erklärt und ihn hilfsweise mit sofortiger Wirkung gekündigt.

Der Kläger hat daraufhin im vorliegenden Rechtsstreit Klage auf Feststellung erhoben, daß das Mietverhältnis aus dem Vertrage vom 21. Juni 1980 nach wie vor bestehe. Er hat eingeräumt, daß die Hotel S [REDACTED] GmbH nicht ins Handelsregister eingetragen worden sei und daß er und seine Ehefrau noch nicht einmal einen notariellen Vertrag zur Gründung einer solchen GmbH abgeschlossen hätten. Er und seine Ehefrau hätten zwar das Hotel S [REDACTED] ursprünglich in der Rechtsform der GmbH zusammen betreiben wollen. Nach Abschluß des Mietvertrages habe er sich jedoch entschlossen, es allein zu führen. Seine Ehefrau habe mit dem Hotel nichts mehr zu tun haben wollen und ihm ihre Rechte abgetreten.

4

Das Landgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen. Im Laufe des Berufungsverfahrens ist das Hotelgrundstück zwangsversteigert worden. Der Kläger hat daraufhin mit der Erwerberin einen neuen Mietvertrag abgeschlossen, auf Grund dessen er das inzwischen fertiggestellte Hotel betreibt. Im Hinblick darauf hat er in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Oberlandesgericht den Rechtsstreit für erledigt erklärt. Die Beklagten haben dem widersprochen und beantragt, die Berufung des Klägers zurückzuweisen. Das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers gegenüber den Beklagten zu 2 und 3 als unzulässig verworfen und gegenüber der Beklagten zu 1 als unbegründet zurückgewiesen. Die Revision des Klägers gegenüber den Beklagten zu 2 und 3 hat der Senat nicht angenommen. Mit der Revision gegenüber der Beklagten zu 1, die diese zurückzuweisen beantragt, verfolgt der Kläger seinen Antrag weiter, den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt zu erklären.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet. Der Rechtsstreit hat sich (nachträglich) in der Hauptsache erledigt.

Das Berufungsgericht hat den in der Revisionsinstanz allein noch interessierenden (im Berufungsverfahren sachdienlich abgeänderten) Hauptantrag des Klägers, daß das Mietverhältnis zwischen ihm als Rechtsnachfolger der Hotel S. GmbH in Gründung und der Beklagten zu 1 bestehe und durch die Rücktritts- und Kündigungserklärungen der Beklagten vom 28. Juli 1982 nicht beendet worden sei, von Anfang an für unbegründet gehalten. Als Vertragspartner seien nur die GmbH oder eine Vor-GmbH in

Betracht zu ziehen gewesen; beide Gesellschaften seien aber mangels notarieller Beurkundung und Eintragung im Handelsregister nicht zustande gekommen. Es liege daher ein Fall vor, in dem jemand ein Rechtsgeschäft im Namen einer nicht existenten Gesellschaft abgeschlossen habe, das zunächst schwebend unwirksam und von der Entstehung der Gesellschaft abhängig gewesen sei, dessen endgültige Unwirksamkeit aber feststehe, nachdem der Kläger und seine Ehefrau es aufgegeben hätten, das Hotel in der Rechtsform einer GmbH gemeinsam zu betreiben. Eine zwischen dem Kläger und seiner Ehefrau allenfalls bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts habe, wie sich aus dem Mietvertrag ergebe, nicht Vertragspartner der Beklagten zu 1 werden sollen. Die Klage sei daher von Anfang an unbegründet gewesen und müsse deshalb abgewiesen werden.

Diesen Ausführungen ist aus Rechtsgründen nicht zu folgen. Der Senat hat bereits in seinem zwischen den Parteien (im Schadensersatzprozeß) ergangenen Urteil II ZR 311/83 vom 24. September 1984, auf das verwiesen wird, im einzelnen dargelegt, bei einer die Grundsätze des § 133 BGB währenden Vertragsauslegung sei davon auszugehen, daß der Mietvertrag vom 21. Juni 1980 mit einer aus dem Kläger und seiner Ehefrau bestehenden Vorgründungsgesellschaft (in der Rechtsform einer bürgerlich-rechtlichen Gesellschaft) zustande gekommen sei. Dieser Vertrag hielt zwar einer erst noch zu gründenden GmbH den Eintritt offen, war aber sofort und unbedingt wirksam. Durch die Abtretungserklärung seiner Ehefrau hat der Kläger alle Rechte und Pflichten dieser Gesellschaft erworben. Das Mietvertragsverhältnis bestand daher zwischen ihm und der Beklagten zu 1 fort. Der Rücktritts- und Kündigungserklärung der Beklagten vom 28. Juli 1982 kommt keine rechtliche Bedeutung zu, da sie nicht auf Tatsachen gestützt ist, aus denen ersichtlich wäre, daß der Fortbestand des Mietverhältnisses mit dem Kläger anstatt mit der in Aussicht genommenen GmbH ihren berechtigten Interessen

zuwidergelaufen wäre. Die Feststellungsklage des Klägers war deshalb von Anfang an begründet. Nachdem er jedoch das Hotel nach der Zwangsversteigerung von dritter Seite angemietet hat und damit sein Interesse an der Feststellung des Fortbestands des Mietverhältnisses mit der Beklagten weggefallen ist, hat er den Rechtsstreit zu Recht für erledigt erklärt. Die dahingehende Feststellung ist zu treffen, nachdem die Beklagte an ihrem Antrag, die Klage abzuweisen, weiterhin festhält.

Damit sind die vorinstanzlichen Urteile hinfällig, soweit sie im Verhältnis des Klägers zu der Beklagten zu 1 ergangen sind.

Stempel

Dr. Schulze

Dr. Bauer

Dr. Kellermann

Brandes