BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 113/01

Verkündet am:
24. November 2004
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 705, 714

Zur Frage der Beschränkung der persönlichen Haftung eines Gesellschafters einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf das Gesellschaftsvermögen im Zusammenhang mit dem Abschluß eines Mietvertrags über gewerbliche Räume (im Anschluß an BGH Urteil vom 27. September 1999 - II ZR 371/98 - NJW 1999, 3483).

BGH, Urteil vom 24. November 2004 - XII ZR 113/01 - KG
LG Berlin

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. November 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richter Fuchs, Dr. Ahlt, die Richterin Dr. Vézina und den Richter Dose

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 20. Zivilsenats des Kammergerichts Berlin vom 27. November 2000 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Kammergericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die persönliche Haftung des Beklagten als Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (im folgenden: GbR) für rückständige Mietzinsen aus einem gewerblichen Mietverhältnis.

Die Rechtsvorgängerin der Klägerin, die T. Immobiliengesellschaft mbH & Co. M. KG i. G., erwarb durch notariellen Kaufvertrag vom 30. Dezember 1992 und die ergänzenden Verträgen vom 5. November 1993 und vom 8. Dezember 1993 ein Teilerbbaurecht an einem mit einem Werk- und Bürogebäude bebauten Grundstück sowie das Erbbaugrundstück selbst. Verkäufer waren die H. W. T. AG (Verkäufer zu 1), die J. A.

M. GmbH (Verkäufer zu 2) und die Gesellschaft bürgerlichen Rechts M. (Verkäufer zu 3), deren Gesellschafter der Beklagte und die H. W. T. AG sind. In dem Kaufvertrag übernahmen die Verkäufer eine Vermietungsgarantie bis zu einer Höhe von 6.800.000 DM. In dem notariellen Nachtragsvertrag vom 5. November 1993 stellten die Vertragsparteien des Kaufvertrages klar, daß die GbR (Verkäuferin zu 3) in dem Kaufvertrag unrichtig bezeichnet sei und die richtige Bezeichnung "Grundstücksgemeinschaft M. mbH GbR" laute. Diese Bezeichnung der GbR, die sich auch in dem weiteren Nachtragsvertrag vom 8. Dezember 1993 findet, entsprach den in dem Gesellschaftsvertrag vereinbarten Regelungen, die der Klägerin bekannt waren. Danach sollte die GbR als Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit beschränkter Haftung auftreten und der Beklagte nur in Höhe seiner geleisteten Einlage von 25.000 DM haften.

In einer weiteren Vereinbarung vom 5. April 1994 verpflichteten sich die H. W. T. AG, der Beklagte und die T. GmbH, die Rechtsnachfolgerin der J. A. M. GmbH ist, gegenüber der Klägerin, mit Wirkung zum 1. April 1994 einen Mietvertrag über die Flächen abzuschließen, die noch nicht vermietet waren. In dem daraufhin am 13. Mai/7. Juli 1994 abgeschlossenen Mietvertrag sind in dem Rubrum die H. W. T. AG, die T. GmbH und der Beklagte als Mieter aufgeführt. Die Vertragsurkunde ist von dem Beklagten und von den gesetzlichen Vertretern der in dem Rubrum aufgeführten Gesellschaften unterzeichnet worden. Nach § 3 des Mietvertrags betrug der Nettokaltmietzins pro qm 28 DM bei einer Nutzfläche von 4.012 m² und pro PKW-Stellplatz 151,40 DM bei 86 Plätzen und damit insgesamt 125.356,40 DM. In § 15 des Vertrages vereinbarten die Vertragsparteien folgende Regelung:

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

"...15.1 Anlage 3 des Mietvertrages enthält eine Mietaufstellung, die die Zusammensetzung der Jahresmiete darstellt. Die Anfangsjahresmiete von 6,8 Mio. netto/kalt muß immer erreicht werden. Unterdeckungen bei Fremdmietern sind durch die Mieter dieses Vertrages auszugleichen. ..."

Die Klägerin verlangt von dem Beklagten gesamtschuldnerisch mit der H. W. T. AG und der T. GmbH die Zahlung von 268.091,87 DM. Sie stützt ihren Zahlungsanspruch auf den Nettokaltmietzins für die Monate Februar und März 1995, hilfsweise auf die in dem Kaufvertrag enthaltene Mietzinsgarantie.

Das Landgericht hatte den Beklagten gesamtschuldnerisch mit der H. W. T. AG und der T. GmbH verurteilt, an die Klägerin 250.711,94 DM nebst Zinsen sowie beschränkt auf das Vermögen der Grundstücksgemeinschaft M. mbH GbR weitere 17.379,93 DM nebst Zinsen zu zahlen. Im übrigen hatte das Landgericht die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Beklagten hatte das Kammergericht - unter Zurückweisung der von der Klägerin eingelegten Berufung - das Urteil des Landgerichts abgeändert und die Klage abgewiesen (Az. 20 U 7604/96). Auf die Revision der Klägerin hatte der Senat das Urteil des Kammergerichts aufgehoben und die Sache zu erneuter Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen (Az. XII ZR 276/97).

Der Beklagte hat in dem sich anschließenden Berufungsverfahren (Az. 20 U 3641/00) ein an die P. K. GmbH - das ist die Kommanditistin der T. Immobilien GmbH & Co M. KG i. G. - gerichtetes Schreiben vom 16. Dezember 1992 eingereicht, das folgenden Inhalt hatte:

"Sehr geehrter Herr K. ,

ich beziehe mich auf unser Gespräch vom Freitag vergangener Woche. Anbei übersende ich Ihnen den Gesellschaftsvertrag der Grundstücksgemeinschaft M. mbH. Für den Bau und alle Angelegenheiten

M. kann ich persönlich keine Haftung übernehmen, außer im Rahmen der Grundstücksgemeinschaft, also auf 25.000 DM beschränkt. Bevor wir Vertragskosten entstehen lassen, bitte ich um schriftliche Bestätigung ihrer KG, die das Grundstück kaufen will, daß sie mit meiner beschränkten Haftung einverstanden ist. Bitte schicken Sie mir dieses Schreiben unterschrieben zurück."

Unter dem Schreiben befinden sich die Unterschriften des Beklagten und des Herrn K. sowie ein Stempel der P. K. GmbH. Herr K. war im Zeitpunkt der Unterzeichnung allein berechtigt, die T. Immobiliengesellschaft mbH & Co. M. KG i. G. zu vertreten. Er war nicht nur alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der P. K. GmbH (Kommanditistin), sondern auch der T. GmbH (Komplementärin).

Das Kammergericht hat auf die Berufung des Beklagten das Urteil des Landgerichts erneut abgeändert und die Klage abgewiesen. Gegen dieses Urteil richtet sich die von dem Senat angenommene Revision der Klägerin, mit der sie ihren Klageantrag weiter verfolgt.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision der Klägerin führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Kammergericht.

Das Kammergericht meint, der Beklagte hafte für die Zahlung der Mietzinsen nicht persönlich, weil seine Haftung auf das Vermögen der Gesellschaft bürgerlichen Rechts beschränkt worden sei. Der Abschluß einer solchen Vereinbarung gehe aus dem Schreiben vom 16. Dezember 1992 hervor. Darin habe der Beklagte erklärt, daß er für den Bau und alle anderen Angelegenheiten "M. " keine persönliche Haftung übernehmen könne, außer im Rahmen der Grundstücksgemeinschaft, also auf 25.000 DM beschränkt. Mit dieser Haftungsbeschränkung des Beklagten sei Herr K. als gesetzlicher Vertreter sowohl der P. K. GmbH als auch der T. GmbH einverstanden gewesen, da er das Schreiben vom 16. Dezember 1992 unterzeichnet habe. Die in dem Schreiben enthaltenen Erklärungen müsse sich die Rechtsvorgängerin der Klägerin, die T. Immobiliengesellschaft mbH & Co. M. KG i. G., zurechnen lassen, da Herr K. bei dem Abschluß der Vereinbarung nicht nur für die Kommanditistin, sondern auch für die Komplementärin gehandelt habe. Die vereinbarte Haftungsbegrenzung des Beklagten habe auch Eingang in den notariellen Kaufvertrag vom 30. Dezember 1992 nebst den getroffenen Nachtragsabreden gefunden. Dies gehe daraus hervor, daß der Beklagte in der Nachtragsvereinbarung vom 5. November 1993 erklärt habe, er gebe die nachstehenden Erklärungen nicht für sich, sondern für die Grundstücksgemeinschaft M. mbH GbR ab. Durch diese Vertragsregelung, die den Zusatz "mit beschränkter Haftung GbR" enthalte, sei allen Vertragsbeteiligten klar gewesen, daß die Haftungsbeschränkung des Beklagten für den notariellen Kaufvertrag gelten solle.

Diese für den Kaufvertrag geregelte Haftungsbegrenzung des Beklagten hätten die Parteien auch in den Mietvertrag einbezogen. Eine wirksame Beschränkung der Haftung des Beklagten setze zwar voraus, daß zwischen den Parteien des notariellen Kaufvertrages und des Mietvertrages eine Personenidentität bestehe. Eine solche Identität liege hinsichtlich der Vertragsparteien

des Mietvertrages aber vor. In der Vereinbarung vom 5. April 1994, in der sich die H. W. T. AG, die T. GmbH und der Beklagte gegenüber der Klägerin verpflichtet hätten, einen Mietvertrag abzuschließen, seien diese nicht als Mieter, sondern als Verkäufer bezeichnet worden. Dies zeige, daß der Wille der Parteien darauf gerichtet gewesen sei, daß die Vertragsparteien des Mietvertrags keine anderen Personen sein sollten als diejenigen des Kaufvertrags. Ein derartiger Wille gehe auch aus einem Schreiben der Klägerin vom 29. März 1994 hervor, in dem sie die Identität der Vertragsparteien gefordert habe. Gestützt werde diese Annahme auch dadurch, daß es bei dem Abschluß der Vereinbarung vom 5. April 1994 allein um die Abwicklung des Kaufvertrages und seiner Nachträge gegangen sei. Dem stehe nicht das Rubrum des Mietvertrags entgegen, worin die H. W. T. AG, die T. GmbH und der Beklagte als Mieter aufgeführt seien. Die Auslegung des Mietvertrags ergebe vielmehr, daß die Gesellschaft bürgerlichen Rechts neben der T. GmbH weiterer Mieter geworden sei. Für eine solche Vertragsstellung der Gesellschaft genüge es, daß die jeweiligen Gesellschafter der GbR genannt würden, da die GbR keine juristische Person sei. Eine Haftung der Gesellschaft sei auch wirksam begründet worden, da der Mietvertrag von ihren Gesellschaftern unterzeichnet worden sei. Aufgrund der "rechtlichen Verzahnung“ des Mietvertrags mit dem notariellen Kaufvertrag habe die Klägerin davon ausgehen müssen, daß der Beklagte für die aus dem Mietvertrag folgenden Verpflichtungen nicht unbeschränkt hafte. Der rechtliche Zusammenhang der beiden Verträge ergebe sich aus der von den Verkäufern im notariellen Kaufvertrag übernommenen Vermietungsgarantie in Höhe von 6.800.000 DM zuzüglich Nebenkosten. Diese Regelung finde ihre Entsprechung in § 15.1 Abs. 7 des Mietvertrages, der die Regelung enthalte, daß die Anfangsjahresmiete von 6,8 Mio. DM netto/kalt immer erreicht werden müsse und eine Unterdeckung bei den Fremdmietern durch die

Mieter dieses Vertrages auszugleichen sei. Durch die Bezugnahme auf die im notariellen Kaufvertrag vereinbarte Vermietungsgarantie habe die Klägerin nicht annehmen dürfen, daß der Beklagte für die aus dem Mietvertrag folgenden Verpflichtungen persönlich haften wolle. Über das Bestehen einer persönlichen Haftung des Beklagten habe es auch keiner Beweiserhebung bedurft. Die Klägerin habe zwar unter Beweis gestellt, daß es anläßlich einer Auseinandersetzung am 23./24. März 1996 in der Kanzlei des Rechtsanwalts M. um die Frage der persönlichen und unbeschränkten Haftung des Beklagten für die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Verpflichtungen gegangen sei. Dieser Vortrag könne aber nur dahin verstanden werden, daß die Klägerin überhaupt die Unterschrift des Beklagten unter den Mietvertrag gewünscht habe. Eine Verurteilung des Beklagten - unter Berücksichtigung der Haftungsbeschränkung auf das Gesamthandvermögen der GbR - komme nicht in Betracht, da die Klägerin nicht habe erkennen lassen, daß sie - wenn auch nur hilfsweise - Leistungen aus dem Gesamthandvermögen begehre. Vielmehr habe sie ausschließlich die Klage gegen den Beklagten als Gesellschafter gerichtet.

II.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

Die bisherigen Feststellungen des Kammergerichts tragen nicht seine Auffassung, der Beklagte hafte nicht persönlich, weil seine Haftung auf das Vermögen der Gesellschaft bürgerlichen Rechts beschränkt worden sei.

1. Die Gesellschafter einer GbR haften für die im Namen der Gesellschaft begründeten Verpflichtungen kraft Gesetzes grundsätzlich persönlich. Diese Haftung des Gesellschafters kann nicht durch einen Namenszusatz oder

einen anderen - den Willen, nur beschränkt für diese Verpflichtung einzustehen, verdeutlichenden - Hinweis eingeschränkt werden, sondern nur durch eine individualvertragliche Vereinbarung. Für die Annahme einer solchen Vereinbarung ist erforderlich, daß die Haftungsbeschränkung durch eine individuelle Absprache der Parteien in den jeweils einschlägigen Vertrag einbezogen wird (vgl. BGH, Urteil vom 27. September 1999 - II ZR 371/98 - NJW 1999, 3483, 3485).

2. Die Revision wendet sich nicht gegen die Auslegung des Kammergerichts, wonach eine rechtsgeschäftliche Verpflichtung für die GbR durch den Abschluß des Mietvertrages begründet worden sei. Die Stellung der GbR als Vertragspartei sagt indes noch nichts darüber aus, auf welche Weise der Beklagte als Gesellschafter für ihre Verpflichtungen haftet.

a) Die Revision greift zu Recht die Auffassung des Kammergerichts an, nach der sich der Abschluß einer Haftungsbeschränkung aus dem Schreiben vom 16. Dezember 1992 ergeben soll. Darin hat der Beklagte mit Herrn K. als Geschäftsführer der P. K. GmbH vereinbart, daß er für den Bau und alle anderen Angelegenheiten M. persönlich keine Haftung übernehme, außer im Rahmen der Grundstücksgemeinschaft in Höhe von 25.000 DM beschränkt. Das Kammergericht ist unzutreffend davon ausgegangen, daß sich die Rechtsvorgängerin der Klägerin die von Herrn K. abgegebenen Erklärungen zurechnen lassen muß. Eine solche Zurechnung käme nur dann in Betracht, wenn Herr K. bei Abschluß dieser Vereinbarung als gesetzlicher Vertreter der Komplementärin der T. Immobiliengesellschaft mbH & Co. M. KG i. G., also der T. GmbH, gehandelt hätte. Hierfür ergeben sich jedenfalls aus dem Schreiben vom 16. Dezember 1992 keine Anhaltspunkte. Nach dessen Inhalt hat Herr K. die darin enthaltenen Erklärungen für die P. K.

GmbH, also für die Kommanditistin, als deren gesetzliche Vertreterin abgegeben. Hierdurch ist die Rechtsvorgängerin der Klägerin, die T. Immobiliengesellschaft mbH & Co. M. KG i. G., nicht verpflichtet worden, da ein Kommanditist zur Vertretung der Kommanditgesellschaft gemäß § 170 HGB nicht berechtigt ist.

b) Entgegen der Auffassung des Kammergerichts hat Herr K. bei Abgabe der in dem Schreiben enthaltenen Erklärungen auch nicht zugleich als Geschäftsführer der T. GmbH gehandelt, die ihrerseits Komplementärin der Rechtsvorgängerin der Klägerin war. Diese Auslegung des Kammergerichts wird durch den Inhalt der Vertragsurkunde nicht getragen. Die Auslegung eines Vertrages und damit auch die Vereinbarung einer Haftungsbeschränkung ist zwar grundsätzlich Sache des Tatrichters und in der Revisionsinstanz nur daraufhin überprüfbar, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Regeln, Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind oder ob sie auf einem Verfahrensfehler beruht, indem unter Verstoß gegen Verfahrensvorschriften wesentliches Auslegungsmaterial außer acht gelassen wurde (vgl. BGH, Urteil vom 14. Oktober 1994 - V ZR 196/93 - NJW 1995, 45, 46). Diese Voraussetzungen liegen hier indes vor, da das Kammergericht zu einem unvertretbaren Auslegungsergebnis gekommen ist. Denn aus dem Inhalt der Vertragsurkunde ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, daß Herr K. für die T. GmbH, also für die Komplementärin, gehandelt hat. Das Schreiben vom 16. Dezember 1992 war nämlich nicht an die Komplementärin, sondern an die Kommanditistin, die P. K. GmbH, gerichtet. Weiter geht aus den in der Urkunde befindlichen Unterschriften und dem darauf befindlichen Stempelaufdruck nur hervor, daß Herr K. für die P. K. GmbH gehandelt hat. Es ist aus der Vertragsurkunde auch nicht ersichtlich, daß die T. GmbH als Komplementärin das Handeln der Kommandi-

tistin nachträglich genehmigt hat. Durch das Schreiben vom 16. Dezember 1992 ist mithin nicht bewiesen, daß sich die Rechtsvorgängerin der Klägerin die von Herrn K. mit dem Beklagten vereinbarte Haftungsbeschränkung zurechnen lassen muß. Deshalb kann das angefochtene Urteil mit der gegebenen Begründung keinen Bestand haben.

3. Das angefochtene Urteil kann auch aus anderen Gründen nicht aufrechterhalten bleiben, da das Kammergericht keine weiteren Umstände festgestellt hat, aus denen sich die Vereinbarung einer Haftungsbeschränkung des Beklagten ergeben könnte.

4. Der Senat kann in der Sache nicht selbst entscheiden, da es der Einholung weiterer Feststellungen bedarf. Diese sind erforderlich, weil die nach § 416 ZPO bestehende Vermutung, das Schreiben vom 16. Dezember 1992 gebe das Vereinbarte zutreffend und vollständig wieder, widerlegt werden kann. Hierfür muß derjenige, der mündliche Abreden entgegen dem Inhalt der Urkunde behauptet, beweisen, daß die Urkunde unrichtig oder unvollständig ist und das mündlich Besprochene Gültigkeit haben soll (vgl. BGH, Urteil vom 11. Mai 1989 - III ZR 2/88 - NJW-RR 1989, 1323, 1324; Zöller/Geimer ZPO 24. Aufl. § 416 Rdn. 10). Auf eine solche Vereinbarung hat sich der Beklagte berufen. Er hat mit der in der mündlichen Verhandlung erhobenen Gegenrüge geltend gemacht, das Kammergericht habe seinen wesentlichen Sachvortrag in dem Schriftsatz vom 11. Juli 2000 übergangen (§ 286 ZPO). Darin hatte der Beklagte unter Beweis gestellt, Herr K. habe ihm als Geschäftsführer der Klägerin bestätigt, daß er nicht nur für den Kaufvertrag, sondern auch für sämtliche Verträge, die im Zusammenhang mit dem Grundstück abgeschlossen werden nur beschränkt auf seine Gesellschaftseinlage hafte. Hierzu hat das Kammergericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen

erhoben. Die Sache muß daher an das Kammergericht zurückverwiesen werden, damit es die notwendigen Feststellungen nachholen kann.

5. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf folgendes hin:

Bei der Einholung der erforderlichen Feststellungen hat das Kammergericht zu klären, ob sich die Klägerin die von dem Beklagten behauptete Vereinbarung zurechnen lassen muß und ob diese für sämtliche Verträge gelten soll, die im Zusammenhang mit dem Grundstück M. stehen. Sollte das Kammergericht dies bejahen, dürften weitere Feststellungen darüber erforderlich werden, ob der Beklagte anläßlich der am 23./24. März 1994 erfolgten Verhandlungen über den Vorvertrag sich bereit erklärt hat, persönlich und in vollem Umfang für die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Verpflichtungen zu haften. Die Klägerin hat hierzu in dem Schriftsatz vom 4. September 1996 Beweis durch Vernehmung des Zeugen M. angeboten.

Hahne Fuchs Ahlt

Vézina Dose