

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZR 162/93

vom

14. Juni 1995

in dem Rechtsstreit

B. C. GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer
Michael N., D. -straße, M.,

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. . und
-

Streithelfer der Beklagten:

Norbert H.-Z., R., B.,

- Prozeßbevollmächtigte
II. Instanz:

Rechtsanwälte ., .,
und ., .-
-, -

g e g e n

- 1 a) Barbara W., D., B.,
- 1 b) Wolfgang B., L., P.,
- 1 c) Renate J., K. -straße, J.,
2. Eva B., M.-B.-Allee, H.,
3. Herbert B., G., K. Road, D., Irland,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt . -

Der XII. Zivilsenat des Berufungsgerichts hat am 14. Juni 1995 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Gerber, Sprick und Weber-Monecke

beschlossen:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 17. Juni 1993 wird nicht angenommen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 17.713 DM

G r ü n d e :

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Revision hat im Endergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (vgl. § 554b ZPO in der Auslegung des Beschlusses des BVerfG vom 11. Juni 1980 - 1 PBvU 1/79 - BVerfGE 54, 277).

Es kann dahinstehen, ob die Vertretung der klagenden Erbengemeinschaft sich nach § 400 ZGB oder aber nach den Vorschriften des BGB richtete, und ob die dem Streithelfer der Beklagten 1988 erteilte Vollmacht im letzteren Fall als Maßregel der ordnungsgemäßen Verwaltung des Nachlasses im Sinne des § 2038 Abs. 1 Satz 2 1. Halbs. BGB anzusehen ist,

für deren Wirksamkeit eine Mehrheitsentscheidung der Miterben genügte, §§ 2038 Abs. 2 Satz 1, 745 Abs. 1 BGB.

Das Berufungsgericht hat eine Bindung der Kläger an die geschlossenen Mietverträge jedenfalls im Ergebnis zu Recht verneint. Wie das Landgericht – wenn auch unter Anwendung des Rechts der ehemaligen DDR – zutreffend erkannt hat, sind die vom Bevollmächtigten der Kläger mit der Beklagten geschlossenen Mietverträge wegen erkennbaren Mißbrauchs der Vertretungsmacht unwirksam.

a) Die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze über den Mißbrauch der Vertretungsmacht sind hier anwendbar, weil die Parteien in § 14 der Verträge vom 25. Juli 1990 und 17. September 1990 das Recht der Bundesrepublik als Vertragsstatut vereinbart haben und für die Rechtswirkungen eines Vollmachtsmißbrauchs im Verhältnis zum Vertretenen das Vertragsstatut maßgeblich ist, soweit der Einwand der Arglist oder der unzulässigen Rechtsausübung gegenüber den unter Mißbrauch der Vertretungsmacht geschlossenen Verträgen zu beurteilen ist. Im übrigen konnte ein erkennbarer Mißbrauch der Vertretungsbefugnis auch nach der Rechtsprechung der DDR zur Folge haben, daß das Handeln des Vertreters den Vertretenen nicht bindet (vgl. OG NJ 1987, 166, 167).

b) Der Vertretene ist gegen einen Mißbrauch der Vertretungsmacht schon dann geschützt, wenn der Vertreter von seiner Vertretungsmacht in ersichtlich verdächtiger Weise Gebrauch macht, so daß beim Vertragspartner begründete Zweifel entstehen müssen, ob nicht ein Treueverstoß des



Vertreters gegenüber dem Vertretenen vorliegt (vgl. BGHZ 50, 112, 114; BGH, Urteil vom 19. April 1994 - XI ZR 18/93 - NJW 1994, 2082, 2083 m.N.). Diese Voraussetzung ist hier nach dem unstreitigen Vorbringen der Parteien gegeben.

aa) Die Beklagte hatte das Ladenlokal I-~~straße~~ durch Vertrag vom 17. Juli 1990 zu einem Staffelmietzins von 1.400 DM ab 1. August 1990, 1.540 DM ab 1. August 1992, 1.694 DM ab 1. August 1994 und 1.863 DM ab 1. August 1996, jeweils zuzüglich Nebenkosten, untervermietet. Als ihr Streithelfer am 25. Juli 1990 namens der Kläger mit der Beklagten den Hauptmietvertrag über dieses Ladenlokal zu einem Mietzins von nur 399 DM schloß, mußte sich ihrem Geschäftsführer allein schon wegen dieser ungewöhnlich großen Differenz der Verdacht aufdrängen, daß der Streithelfer den wirtschaftlichen Interessen seiner Vollmachtgeber zuwiderhandelte.

Auf eine angebliche Mietpreisbindung zu Lasten der Kläger kann die Beklagte sich insoweit schon deshalb nicht mit Erfolg berufen, weil gewerbliche Mietverträge zwischen nicht in der ehemaligen DDR ansässigen Parteien auch dann nicht staatlicher Preisregulierung unterlagen, wenn sich die Mietobjekte auf dem Gebiet der DDR befanden. Auch wenn eine der Parteien des gewerblichen Mietvertrages in der DDR ansässig war, konnte der Mietzins nach den dann maßgeblichen Vorschriften des Gesetzes über internationale Wirtschaftsverträge (GIW) vom 5. Februar 1976 (GBl. I 61) in der Neufassung vom 28. Juni 1990 (GBl. I 483) frei vereinbart werden (vgl. Kommentar zum GIW, Berlin 1983, § 169 Anm. 4).

Im Zusammenhang mit dem niedrigen Mietzins und der langen Vertragsbindung der Kläger (10 Jahre zuzüglich Option der Beklagten auf zweimal fünf weitere Jahre) sind auch die weiteren Bestimmungen des Vertrages für die Kläger derart ungünstig, daß sich dem Geschäftsführer der Beklagten der Vollmachtsmißbrauch ihres Streithelfers geradezu aufdrängen mußte. Insoweit ist - beispielhaft - auf § 2 Abs. 2 des Mietvertrages (Mietzinsanpassung um jeweils nur die Hälfte der Steigerung der Lebenshaltungskosten, sofern diese 10 % übersteigt), auf § 3 Abs. 7 (Verpflichtung der Kläger zu Schönheitsreparaturen), auf § 5 (Gestattung der Untervermietung; Recht der Beklagten, auch nach Beendigung des Hauptmietvertrages nach Belieben über das weitere Schicksal des Untermietvertrages zu bestimmen), auf § 5 Abs. 3 (Recht der Beklagten zur jederzeitigen Nutzungsänderung) sowie auf §§ 6 und 10 (Einverständnis der Kläger mit jeglichen baulichen Veränderungen, verbunden mit entsprechenden Verpflichtungen der Kläger zu Entschädigungs- bzw. Ausgleichszahlungen) zu verweisen.

bb) Diese Erwägungen treffen ebenso auf den Vertrag vom 17. September 1990 über das Ecklokal und zwei weitere Räume in der W■■■■■straße ■■■ zu, auch wenn es hinsichtlich des Ecklokals (noch) nicht zur Untervermietung gekommen ist. Hinsichtlich der beiden weiteren Räume hat die Beklagte mit den Klägern einen Mietzins von 273,60 DM einschließlich Nebenkosten, mit ihrem Untermieter einen Mietzins von 720 DM zuzüglich Mehrwertsteuer und Nebenkosten vereinbart, so daß ihr auch hier eine ungewöhnlich hohe Gewinnspanne verbleibt.

Der Vertrag vom 20. Dezember 1990 über eine Hoffläche für eine Garage teilt das Schicksal der Hauptverträge, weil er lediglich als Annex hierzu anzusehen ist.

Blumenröhr

Krohn

Gerber

Sprick

Weber-Monecke