Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. März 2000 durch die Richter Dr. Hahne, Dr. Krohn, Gerber, Sprick und Weber-Monecke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 20. Zivilsenats des Kammergerichts vom 15. September 1997 aufgehoben.

Die Sache wird zu neuer Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin erwarb im Jahre 1992 ein Teil-Erbbaurecht an einem mit einer größeren Gewerbeeinheit bebauten Grundstück. Die Bauarbeiten waren noch nicht vollständig ausgeführt und sollten von der Verkäuferseite fertiggestellt werden. Verkäufer waren die H. W. T. AG (Verkäufer I), die J. A. M. GmbH (Verkäufer II) und die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) M. straße (Verkäufer III). Gesellschafter der als Verkäufer III auftretenden GbR sind der Beklagte und die H. W. T. AG (Verkäuferin I). In dem Kaufvertrag übernahmen die Verkäufer eine Vermietungsgarantie bis zur Höhe von 6.800.000 DM.

In einem notariellen Nachtrag stellten die Vertragsparteien des Kaufvertrages fest, daß die GbR (Verkäuferin III) in dem Kaufvertrag unrichtig bezeichnet sei und daß die richtige Bezeichnung laute: "Grundstücksgemeinschaft M. straße mit beschränkter Haftung GbR". Diese Bezeichnung der GbR findet sich auch in einem weiteren Nachtrag zu dem Kaufvertrag.

In dem Gesellschaftsvertrag der GbR heißt es, daß sie nur als "Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit beschränkter Haftung" auftreten solle und daß der Beklagte nur in Höhe seiner Einlage hafte. Der Gesellschaftsvertrag war der Klägerin bekannt. Die Einlage in Höhe von 25.000 DM hat der Beklagte eingezahlt.

In einer Vereinbarung vom 5. April 1994 verpflichteten sich die H. W. T. AG, die TVB T. B. GmbH (früher: J. A. M. GmbH) und die Parteien, zur Abwicklung des Kaufvertrages miteinander einen Mietvertrag abzuschließen. In dem daraufhin am 13. Mai/ 7. Juli 1994 abgeschlossenen Mietvertrag über bestimmte Flächen des Gewerbeobjektes sind als Mieter aufgeführt der Beklagte, die H. W. T. AG (die Gesellschafter der GbR) und die TVB T. B. GmbH.

Mit der Klage macht die Klägerin gegen den Beklagten persönlich einen Anspruch auf Zahlung von 268.091,87 DM geltend. Sie stützt die Klage in erster Linie auf den abgeschlossenen Mietvertrag, hilfsweise auf die in dem Kaufvertrag vereinbarte Mietgarantie.

Das Landgericht hat der Klage unter Abweisung im übrigen zum Teil stattgegeben. Gegen dieses Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt. Das Berufungsgericht hat in Abänderung des erstinstanzlichen Urteils die Kla-

ge insgesamt abgewiesen. Dagegen richtet sich die Revision der Klägerin, mit der sie ihren Klageantrag weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Klägerin führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Das Berufungsgericht führt aus, der Beklagte hafte nicht persönlich mit seinem gesamten Vermögen, seine Haftung sei vielmehr auf das Vermögen der GbR begrenzt. Er sei nicht nur an dem Kaufvertrag, sondern auch an dem später zur Abwicklung des Kaufvertrages abgeschlossenen Mietvertrag lediglich in seiner Eigenschaft als Gesellschafter der GbR beteiligt. Zwar seien in dem Mietvertrag als Mieter die H. W. T. AG und der Beklagte aufgeführt, ohne einen ausdrücklichen Hinweis, daß es sich um eine GbR handele. Aus dem Gesamtzusammenhang ergebe sich aber eindeutig, daß die Verkäuferin III, die GbR, bestehend aus dem Beklagten und der H. W. T. AG, Mieterin sein solle.

Jedenfalls aus dem von der Klägerin unterschriebenen Nachtrag zum Kaufvertrag habe sich eindeutig ergeben, daß es sich bei der Verkäuferin III um eine GbR mit beschränkter Haftung gehandelt habe, bei der die Haftung der Gesellschafter nach dem Gesellschaftsvertrag auf die Einlage beschränkt gewesen sei. Da dieselbe GbR später zur Abwicklung des Kaufvertrages auch den Mietvertrag abgeschlossen habe, müsse das auch für die Haftung aus dem Mietvertrag gelten.

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

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts halten, wie die Revision zu Recht geltend macht, einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

2. Dem Berufungsgericht ist einzuräumen, daß nach der früheren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die in dem Gesellschaftsvertrag festgelegte Beschränkung der Vertretungsmacht der Geschäftsführer einer GbR darauf, nur die Gesellschaft mit ihrem gesamthänderisch gebundenen Gesellschaftsvermögen, nicht aber auch die Gesellschafter persönlich mit ihrem Privatvermögen zu verpflichten, für wirksam angesehen wurde, wenn die eingeschränkte Vertretungsbefugnis des für die Gesellschaft Handelnden dem Vertragspartner erkennbar war (BGHZ 61, 59, 67; 113, 216, 219; BGH, Urteil vom 12. März 1990 - II ZR 312/88 - ZIP 1990, 715 f. = WM 1990, 1113 m.w.N.). Der Bundesgerichtshof hat jedoch in einer Entscheidung, die dem Berufungsgericht noch nicht bekannt sein konnte, an dieser Rechtsprechung nicht festgehalten (Urteil vom 27. September 1999 - II ZR 371/98 - ZIP 1999, 1755, 1758 = NJW 1999, 3483, 3484 f.). Danach kann die persönliche Haftung der Gesellschafter für die im Namen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts begründeten Verpflichtungen nur durch eine individualvertragliche Vereinbarung mit dem Vertragspartner ausgeschlossen werden, nicht dagegen durch eine Regelung in dem Gesellschaftsvertrag und durch einen entsprechenden Namenszusatz oder einen anderen Hinweis in der Firma der Gesellschaft.

Das bedeutet, daß sich eine Haftungsbeschränkung des Beklagten entgegen der Annahme des Berufungsgerichts nicht daraus ergibt, daß die GbR der Klägerin gegenüber mit dem Zusatz aufgetreten ist, es handele sich um eine GbR mbH. Weitere Umstände, die eine beschränkte Haftung des Beklagten zur Folge haben könnten, ergeben sich weder aus den Feststellungen des Berufungsgerichts noch aus dem Vortrag der Parteien.

3. Das Berufungsurteil kann deshalb mit der gegebenen Begründung keinen Bestand haben. Der Senat ist auch nicht in der Lage, selbst abschließend zu entscheiden (§ 565 Abs. 3 ZPO). Das Berufungsgericht hat sich - von seinem Standpunkt aus zu Recht - lediglich mit der Frage befaßt, ob der Beklagte mit seinem persönlichen Vermögen haftet, es hat aber im übrigen keine Feststellungen zum Grund und zur Höhe des geltend gemachten Anspruchs getroffen. Die Sache muß an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, damit es die notwendigen Feststellungen nachholen kann. Die Zurückverweisung gibt dem Beklagten auch Gelegenheit, seinen Sachvortrag mit Rücksicht auf die geänderte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, aus der sich zusätzliche Voraussetzungen für eine wirksame Beschränkung der Haftung eines Gesellschafters ergeben, zu ergänzen.

Hahne Krohn Gerber

Sprick Weber-Monecke