BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 86/07

Verkündet am:
4. November 2009
Küpferle
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 550

Bei Abschluss eines Mietvertrages durch eine AG ist die Schriftform des § 550 BGB nur gewahrt, wenn alle Vorstandsmitglieder unterzeichnen oder eine Unterschrift den Hinweis enthält, dass das unterzeichnende Vorstandsmitglied auch die Vorstandsmitglieder vertreten will, die nicht unterzeichnet haben.

BGH, Urteil vom 4. November 2009 - XII ZR 86/07 - KG Berlin
LG Berlin

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. November 2009 durch den Richter Dose, die Richterin Weber-Monecke, den Richter Fuchs, die Richterin Dr. Vézina und den Richter Schilling

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 24. Mai 2007 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der Kammer für Handelssachen 91 des Landgerichts Berlin vom 10. Oktober 2006 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelinstanzen werden der Beklagten auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten über die Wirksamkeit eines langfristigen Mietvertrages über Gewerberäume nach vorzeitiger ordentlicher Kündigung durch die Klägerin als Mieterin.

2 Mit Vertrag vom 2. Juli 2001 mietete die Klägerin Gewerberäume für zehn Jahre beginnend mit dem 1. Oktober 2001. Die Vermieterin und Eigentümerin übereignete das Grundstück durch "Einbringungsvertrag" vom 20. Dezember 2001 unter Übergang der Nutzungen und Lasten zum 1. Januar 2002

an die Beklagte, die am 15. August 2003 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wurde. Am 18. März 2002 einigten sich die Beklagte und die Klägerin auf eine Mieterhöhung. Die Klägerin, eine Aktiengesellschaft, wurde dabei laut Vereinbarung durch die Vorstandsmitglieder S. G. und E. K. vertreten; unterzeichnet wurde die Vereinbarung nur von E. K. .

3 Mit Schreiben vom 31. März 2006 erklärte die Klägerin die ordentliche und außerordentliche Kündigung des Mietvertrages zum 30. Juni 2006.

4 Das Landgericht hat - nach teilweiser Klagerücknahme - antragsgemäß festgestellt, dass das Mietverhältnis der Parteien zum 30. September 2006 geendet hat. Auf die Berufung der Beklagten hat das Kammergericht die Klage abgewiesen. Dagegen wendet sich die Klägerin mit der vom Senat zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

6 1. Das Kammergericht hat, soweit für die Revision noch von Bedeutung, ausgeführt: Entgegen der Auffassung des Landgerichts könne nicht festgestellt werden, dass das Mietverhältnis durch die Kündigung der Klägerin mit Schreiben vom 31. März 2006 beendet worden sei. Zum Zeitpunkt der Kündigung hätten weder die Voraussetzungen für eine ordentliche noch die für eine außerordentliche Kündigung vorgelegen. Sowohl der Mietvertrag vom 2. Juli 2001 als auch die Änderungsvereinbarung genügten den gesetzlichen Schriftformerfordernissen. Der Mietvertrag gelte deshalb nicht gemäß § 550 BGB als für unbe-

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

stimmte Zeit mit der Folge der ordentlichen Kündbarkeit geschlossen. Der Auffassung des Landgerichts, die Änderungsvereinbarung sei formunwirksam, weil aus ihr heraus nicht zu ermitteln sei, ob der für die Klägerin unterzeichnende Vorstand auch für das weitere in der Parteibezeichnung genannte Vorstandsmitglied G. unterzeichnet habe oder aber der weitere Vorstand G. noch zusätzlich habe unterzeichnen sollen, sei nicht zu folgen. In den vom Landgericht zitierten Entscheidungen (NJW 2004, 1103; NJW 2003, 3053) habe der Bundesgerichtshof ausgeführt, dass, wenn von mehreren Vermietern oder Mietern oder von mehreren Gesellschaftern einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts lediglich einer unterschreibe, zur Wahrung der Schriftform ein Vertretungszusatz erforderlich sei, weil anderenfalls nicht ersichtlich sei, ob der Unterzeichner die Unterschrift nur für sich selbst oder aber zugleich in Vertretung der anderen leiste. Derartige Zweifel könnten aber im vorliegenden Fall nicht auftreten, weil Mieterin nicht eine GbR, sondern eine AG sei. Mit Urteil vom 6. April 2006 (XII ZR 132/03 - NJW 2005, 2225) habe der Bundesgerichtshof in Abgrenzung zu den beiden oben genannten Entscheidungen ausgeführt, dass das Fehlen eines Vertretungszusatzes der Wahrung der Schriftform nicht entgegenstehe, wenn eine Person für eine GmbH unterzeichne. Weil die Person nicht selbst Vertragspartei werden solle, könne ihre Unterschrift nur die Bedeutung haben, dass sie die GmbH vertreten wolle. Auch im vorliegenden Fall sei unstreitig und offenkundig, dass der Vorstand K. jedenfalls nicht für sich selbst, sondern in Vertretung für die Klägerin - eine AG -, deren Name sich unmittelbar unter den Unterschriftenleisten befinde, habe unterzeichnen wollen. Die Schriftform des § 126 BGB sei daher gewahrt. Ob der Vorstand K. alleinvertretungsberechtigt gewesen sei, sei für die Frage der Schriftform nicht entscheidend, sondern lediglich für die Frage, ob die Änderungsvereinbarung überhaupt wirksam zustande gekommen sei. Die Wirksamkeit der Änderungsvereinbarung sei zwischen den Parteien nicht streitig.

7 Die Auffassung der Klägerin, die Schriftform sei nicht gewahrt, weil dem Mietvertrag wie der Änderungsvereinbarung die Funktion der in Vertretung für die Vermieterseite jeweils unterzeichnenden Person nicht entnommen werden könne, treffe nicht zu. In der Literatur (Kraemer, NZM 2002, 465) werde die Auffassung vertreten, dem Schutzzweck des § 550 BGB entsprechend müsse ein potentieller Erwerber des Mietgrundstücks aus der Vertragsurkunde entnehmen können, "in welcher Funktion" der Vertreter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts gehandelt habe. Der Bundesgerichtshof habe bisher offen gelassen, ob dieser Meinung zu folgen sei. Ob es zur Wahrung der Schriftform erforderlich sei, die Funktion des Vertreters anzugeben, wenn dieser eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts vertrete, könne auch im vorliegenden Fall offen bleiben, weil es hier um die Vertretung einer Einzelperson bzw. der aus einer Einzelperson bestehenden Komplementärin gehe. Jedenfalls dann, wenn eine Einzelperson bei der Vertragsunterzeichnung von einer anderen Person vertreten werde, sei kein Grund ersichtlich, weshalb der Schutzzweck des § 550 BGB es erfordere, dass ein potentieller Erwerber des Mietgrundstücks aus der Vertragsurkunde entnehmen müsse, in welcher Funktion der Vertreter dieser Einzelperson gehandelt habe.

8 2. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

9 a) Ohne Erfolg beruft sich die Revision allerdings darauf, die Schriftform sei schon deshalb nicht gewahrt, weil im Hinblick auf die Änderungsvereinbarung vom 18. März 2002 unklar sei, in welcher Funktion das Vorstandsmitglied K. gehandelt habe. Zwar liege es nahe, dass er als eines von zwei gesamtvertretungsberechtigten Vorstandsmitgliedern unterschrieben habe, doch die Auslegung, dass er (auch) als von dem weiteren Vorstandsmitglied G. rechtsgeschäftlich beauftragter Vertreter agiert habe, bleibe möglich. Für einen

potentiellen Erwerber bleibe die Frage der Vertretungsberechtigung und somit der Wirksamkeit des Vertrages im Unklaren.

10 Der Senat hat bereits mehrmals entschieden, dass Angaben darüber, woraus der Unterzeichner seine Vertretungsmacht herleitet, zur Wahrung der Schriftform nicht erforderlich sind. Ob der Vertreter Vertretungsmacht gehabt hat, ist keine Frage der Schriftform, sondern der Wirksamkeit des Vertrages. Selbst wenn der Vertreter ohne Vertretungsmacht handelt, beeinträchtigt das die Schriftform nicht (Senatsurteile BGHZ 176, 301, 309 = NJW 2008, 2178, 2179; vom 6. April 2005 - XII ZR 132/03 - NJW 2005, 2225, 2226).

11 b) Zu Recht macht die Revision aber geltend, die Schriftform sei nicht eingehalten, weil der Unterschrift des Vorstandsmitgliedes K. nicht entnommen werden könne, ob es für das Vorstandsmitglied G. mit unterzeichnet habe.

12 Zur Einhaltung der Schriftform des § 550 BGB gehört auch, dass die Vertragsurkunde von beiden Parteien unterzeichnet ist (Senatsurteil BGHZ 176, 301, 307 = NJW 2008, 2178, 2179).

13 aa) Ist die Urkunde im Falle einer Personenmehrheit nicht von allen Vermietern oder Mietern unterzeichnet, müssen die vorhandenen Unterschriften deutlich zum Ausdruck bringen, dass sie auch in Vertretung der nicht unterzeichnenden Vertragsparteien geleistet worden sind. Denn sonst lässt sich der vorliegenden Urkunde nicht eindeutig entnehmen, ob der Vertrag mit den vorhandenen Unterschriften, auch für und in Vertretung der anderen Vertragsparteien, zustande gekommen ist oder ob die Wirksamkeit des Vertrages so lange hinausgeschoben sein soll, bis auch die weiteren Vertragsparteien diesen unterschrieben haben.

14 Das hat der Senat für die Gesellschafter einer GbR (Senatsurteile vom 5. November 2003 - XII ZR 134/02 - NJW 2004, 1103 und vom 16. Juli 2003 - XII ZR 65/02 - NJW 2003, 3053, 3054) und für die Mitglieder einer Erbengemeinschaft (Senatsurteil vom 11. September 2002 - XII ZR 187/00 - NJW 2002, 3389, 3391) entschieden. Ein Vertretungszusatz ist darüber hinaus immer dann erforderlich, wenn als Mieter oder Vermieter mehrere Personen (etwa Eheleute) auftreten, von denen nur eine den Vertrag unterschrieben hat. Auch dann ist aus der bloßen Unterschrift noch nicht ersichtlich, ob der Vertrag zugleich in Vertretung - und zwar auch für den anderen - mit unterzeichnet worden ist oder ob es noch der Unterschrift weiterer Personen bedarf (BGHZ 125, 175, 178 ff. = NJW 1994, 1649, 1650 f.).

15 bb) Wird die Vertretung der Vertragspartei durch die den Vertrag unterzeichnende Person allerdings auf andere Weise deutlich, ist ein zusätzlicher Vertretungszusatz nicht erforderlich (dazu auch Senatsurteil BGHZ 176, 301, 308 = NJW 2008, 2178, 2180).

16 Das ist insbesondere dann der Fall, wenn nur eine natürliche Person als Mieter oder Vermieter auftritt und eine andere Person den Vertrag unterschreibt. Dann kann deren Unterschrift auf der im Mietvertrag mit "Mieter" oder "Vermieter" gekennzeichneten Unterschriftenzeile nur bedeuten, dass sie mit ihrer Unterschrift die Vertragspartei vertreten will. Das Vertretungsverhältnis wird in solchen Fällen deswegen auch ohne ausdrücklichen Vertretungszusatz hinreichend deutlich und die Schriftform ist dann auch ohne ausdrücklichen Vertretervermerk gewahrt (Senatsurteile vom 19. September 2007 - XII ZR 121/05 - NJW 2007, 3346 f. und vom 6. April 2005 - XII ZR 132/03 - NJW 2005, 2225, 2226). Dementsprechend hat der Senat die Wahrung der Schriftform als ausreichend angesehen, wenn bei einer GmbH der alleinige Geschäftsführer ohne Hinweis auf seine Vertreterstellung unterzeichnet (Senatsurteil vom 6. April

2005 - XII ZR 132/03 - NJW 2005, 2225, 2226 f.). Eines Vertretungszusatzes bedarf es in diesem Falle nicht, weil von vornherein klar ist, dass der Alleingeschäftsführer nicht für sich, sondern für die Gesellschaft handelt.

17 cc) Im Streitfall ist die Mieterin eine Aktiengesellschaft. Bei dieser sind nach der gesetzlichen Regelung des § 78 Abs. 2 Satz 1 AktG, wenn der Vorstand aus mehreren Personen besteht, sämtliche Vorstandsmitglieder nur gemeinschaftlich zur Vertretung der Gesellschaft befugt. Die Nachtragsvereinbarung vom 18. März 2002 hat aber nur ein Vorstandsmitglied unterzeichnet. Es stellt sich deshalb die Frage, ob die Schriftform gewahrt ist, wenn eine Mietvertragspartei zwar nicht aus einer Personenmehrheit, sondern einer Kapitalgesellschaft besteht und diese nicht von einer Einzelperson, sondern einer Personenmehrheit vertreten wird, aber nur ein Mitglied der vertretenden Personenmehrheit unterzeichnet hat. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist das nicht der Fall.

18 (1) Unterzeichnet nur ein Mitglied des Vorstandes, obwohl das Gesetz die Mitwirkung aller Vorstandsmitglieder verlangt, lässt sich der Urkunde ohne Vertretungszusatz nicht entnehmen, ob die übrigen Vorstandsmitglieder noch unterzeichnen müssen. Ein Rechtsnachfolger, dessen Schutz die Schriftform in erster Linie dient, kann nicht erkennen, ob der Unterzeichnende auch für das weitere Vorstandsmitglied unterzeichnet hat. Für ihn kann deshalb der Eindruck entstehen, dass die Urkunde unvollständig ist und es zur Wirksamkeit des Vertrages noch einer weiteren Unterschrift bedarf. Das war der entscheidende Gesichtspunkt, warum der Senat für die GbR und die Erbengemeinschaft zur Wahrung der Schriftform einen Vertreterzusatz für erforderlich gehalten hat, wenn nur ein Mitglied unterzeichnet hat.

19 (2) Bei Unterzeichnung lediglich durch ein Vorstandsmitglied wird auch nicht aus den Umständen deutlich, dass es für die weiteren Vorstandsmitglieder gehandelt hat. Zwar ist nicht zweifelhaft, wovon das Berufungsgericht unter Hinweis auf die Senatsentscheidung vom 6. April 2006 (XII ZR 132/03 - NJW 2005, 2225) ausgeht, dass das Vorstandsmitglied einer AG nicht für sich, sondern für die AG handelt, genauso wie der Geschäftsführer einer GmbH für diese. Darum geht es hier aber nicht. Die entscheidende Frage ist vielmehr, ob das unterzeichnende Vorstandsmitglied auch für die weiteren Vorstandsmitglieder gehandelt hat, deren Mitwirkung nach der gesetzlichen Regelung des § 78 Abs. 2 Satz 1 AktG unerlässlich ist. Das ergibt sich aus den Umständen aber nicht.

20 (3) Um hinreichend deutlich zu machen, dass ein Vorstandsmitglied durch seine Unterschrift für ein weiteres Vorstandsmitglied handeln will, bedarf es deshalb eines Vertreterzusatzes. Dabei ist nötig, aber auch ausreichend, klarzustellen, dass der Unterzeichnende nicht nur für die AG, sondern darüber hinaus für ein weiteres Vorstandsmitglied handeln will, etwa durch den Vermerk "i.V. ...". Ob der Vertrag damit wirksam zustande kommt oder - mangels Vollmacht des Unterzeichnenden - noch der Genehmigung der anderen Vorstandsmitglieder bedarf, ist keine Frage der Schriftform, sondern der Wirksamkeit, denn, wie ausgeführt, will § 550 BGB den Erwerber lediglich über den wesentlichen Inhalt des Vertrages informieren, wozu auch die erforderlichen Unterschriften zählen, und nicht darüber, ob überhaupt ein wirksamer Vertrag besteht (Senatsurteil BGHZ 176, 301, 309 = NJW 2008, 2178, 2180).

21 3. Der Senat kann selbst in der Sache entscheiden. Da das unterzeichnende Vorstandsmitglied nicht klargestellt hat, dass es auch für das andere Vorstandsmitglied handeln wollte, war die Schriftform nicht gewahrt. Gemäß § 550 BGB konnte deshalb der Vertrag mit der gesetzlichen Frist gekündigt

werden. Durch die ordentliche Kündigung der Klägerin endete das Mietverhältnis zum 30. September 2006.

Dose Weber-Monecke Fuchs

Vézina Schilling

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 10.10.2006 - 91 O 44/06 -
KG Berlin, Entscheidung vom 24.05.2007 - 8 U 193/06 -