



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

XII ZR 300/99

Verkündet am:  
15. Januar 2003  
Küpferle,  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ZPO §§ 50, 263, 313 Abs. 1 Nr. 1; BGB § 705

In anhängigen Verfahren, in denen die Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) eine Gesamthandsforderung entsprechend der früheren Rechtsprechung als notwendige Streitgenossen eingeklagt haben, ist nach der Änderung dieser Rechtsprechung (BGHZ 146, 341 ff.) kein Parteiwechsel dahin erforderlich, daß Klägerin nun die GbR ist. Vielmehr ist eine Rubrumsberichtigung der zulässige und richtige Weg.

BGH, Urteil vom 15. Januar 2003 - XII ZR 300/99 - Brandenburgisches OLG  
LG Frankfurt/Oder

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Januar 2003 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und die Richter Gerber, Sprick, Fuchs und Dr. Vézina

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten wird unter teilweiser Aufhebung des Urteils des 3. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 29. September 1999 und unter teilweiser Abänderung des Urteils der 17. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt/Oder vom 20. November 1998 die Klage abgewiesen, soweit die Klägerin mit der Klage mehr geltend macht als die inzwischen rechtskräftig zugesprochenen 32.991,58 DM (= 16.868,33 €) einschließlich gestaffelter Zinsen aus diesem Betrag.

Die Klägerin trägt die besonderen Kosten, die dadurch entstanden sind, daß sie in erster Instanz zunächst ein unzuständiges Gericht angerufen hat. Im übrigen tragen die Kosten des Rechtsstreits die Klägerin zu 4/5, die Beklagten zu 1/5.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, eine Grundstücksgesellschaft, macht gegen die Beklagten einen Anspruch auf rückständigen Mietzins und Nebenkosten geltend. Die Beklagten sind zwei in einer Sozietät verbundene Rechtsanwälte.

Mit schriftlichem Mietvertrag vom 3. April 1992 vermietete die Klägerin an die Rechtsanwälte C. und Partner (die Beklagten) in B. eine ca. 390 qm große Büroetage zum Betrieb einer Anwaltskanzlei. Der Vertrag wurde auf zehn Jahre fest abgeschlossen mit einer Verlängerungsoption. Als Vermieterin ist in dem Mietvertrag lediglich die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) aufgeführt, die Gesellschafter dieser GbR sind nicht angegeben. Unterschrieben ist der Vertrag auf Mieterseite von dem Beklagten zu 1, auf Vermieterseite trägt er eine unleserliche Unterschrift, die unstreitig von dem Zeugen F. stammt. In beiden Fällen ist der Unterschrift kein Hinweis auf eine Vertreterstellung beigefügt.

Die Gesellschafter der Klägerin haben am 24. Oktober 1991 mit dem vereidigten Buchprüfer und Steuerberater M. einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, der vorsieht, daß der Geschäftsbesorger der K. Investitions GmbH (K.I. GmbH) zur Erledigung bestimmter Verwaltungsaufgaben Untervollmacht erteilen sollte, allerdings nicht zu sogenannten Erstvermietungen. Der Zeuge F. ist bei Abschluß des Mietvertrages der Parteien für die K.I. GmbH tätig geworden.

Der Mietvertrag wurde von beiden Seiten etwa vier Jahre lang ordnungsgemäß erfüllt.

Mit Schreiben vom 20. Februar 1996 teilten die Beklagten der Klägerin mit, sie beabsichtigten, ihre Kanzlei in B. aufzugeben. Grund hierfür war, daß das Kreisgericht in B. aufgelöst worden war und daß ihnen die Postulationsfähigkeit am Landgericht F. abgesprochen worden war mit der Begründung, sie unterhielten eine Kanzlei in Berlin und der Betrieb zweier Kanzleien gleichzeitig sei unzulässig.

Mit Schreiben vom 14. März 1996 widersprach die Klägerin einer vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages, erklärte sich jedoch bereit, die Beklagten

aus dem Vertrag zu entlassen, wenn sie einen angemessenen Nachmieter stellen könnten und zusätzlich eine Entschädigungssumme zahlten. Daraufhin erklärten die Beklagten mit Schreiben vom 26. März 1996 die Kündigung des Mietverhältnisses und teilten mit, daß sie die angemieteten Räume am 29. März 1996 zurückgeben würden. Zu dem von ihnen vorgeschlagenen Übergabetermin erschien für die Klägerin niemand. Sie warfen daraufhin die Schlüssel zu der Büroetage in den Briefkasten der Verwalterin. Bis einschließlich September 1998 stand das Mietobjekt leer.

Die Klägerin hat mit der Klage (nach Abzug unstreitiger Gutschriften) für die Zeit von Januar 1996 bis einschließlich August 1998 rückständigen Mietzins und rückständige Nebenkosten von insgesamt 167.585,28 DM geltend gemacht. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Mit ihrer Berufung haben die Beklagten ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiterverfolgt und Widerklage erhoben mit dem Antrag, im Wege einer Zwischenfeststellungsklage festzustellen, daß zwischen ihnen und der Klägerin kein Mietverhältnis über die Geschäftsräume zustande gekommen sei, hilfsweise, daß sie das Mietverhältnis zum 31. März 1996 wirksam gekündigt hätten.

Das Berufungsgericht hat der Berufung nur stattgegeben, soweit in dem vom Landgericht zugesprochenen Betrag Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von insgesamt 9.790 DM enthalten sind. Insoweit hat es die Klage abgewiesen. Die Berufung im übrigen hat es zurückgewiesen und die Widerklage der Beklagten abgewiesen.

Mit der Revision haben die Beklagten ihren Antrag auf Abweisung der Klage und ihren Widerklageantrag weiterverfolgt. Durch Beschluß vom 30. Oktober 2002 hat der Senat die Revision angenommen, soweit die Beklagten verurteilt worden sind, an die Kläger mehr als 32.991,58 DM zuzüglich ge-

staffelter Zinsen aus diesem Betrag zu zahlen. Das ist der Betrag, den das Berufungsgericht der Klägerin an Mietzins und Nebenkosten für die Zeit bis 30. September 1996 zugesprochen hat.

### Entscheidungsgründe:

#### I.

a) Das Rubrum war dahin zu berichtigen, daß nicht die Gesellschafter der GbR als Kläger aufzuführen sind, sondern die GbR selbst Klägerin ist. Bei Erlaß des Berufungsurteils entsprach es ständiger Rechtsprechung, daß die GbR im Zivilprozeß nicht parteifähig sei, daß vielmehr alle Gesellschafter der GbR als notwendige Streitgenossen Gesamthandsforderungen im Prozeß geltend machen müßten. Dem trägt das Rubrum des Berufungsurteils Rechnung.

Durch Urteil vom 29. Januar 2001 (BGHZ 146, 341 ff.) hat der Bundesgerichtshof seine diesbezügliche Rechtsprechung grundlegend geändert. Nach der neuen Rechtsprechung besitzt die (Außen-) GbR Rechtsfähigkeit, soweit sie durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet. Das bedeutet, daß sie in der jeweiligen Zusammensetzung der Gesellschafter Vertragspartner werden kann und daß ihre Stellung als Vertragspartner durch einen Gesellschafterwechsel nicht berührt wird. In diesem Rahmen ist sie im Zivilprozeß parteifähig, kann also als Gesellschaft klagen und verklagt werden.

Diese Änderung der Rechtsprechung bedeutet aber nicht, daß in anhängigen Verfahren, in denen die Gesellschafter einer GbR entsprechend der bisherigen Rechtsprechung als notwendige Streitgenossen eine Gesamthandsfor-

derung eingeklagt haben, ein Parteiwechsel erforderlich wäre. Vielmehr ist eine Rubrumsberichtigung der zulässige und richtige Weg.

Es entspricht ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, daß auch bei äußerlich unrichtiger Bezeichnung grundsätzlich das Rechtssubjekt als Partei anzusehen ist, das durch die fehlerhafte Bezeichnung nach deren objektivem Sinn betroffen werden soll. Diese Grundsätze gelten auch, wenn sich die klagende Partei selbst fehlerhaft bezeichnet hat (BGH, Urteil vom 12. Oktober 1987 - II ZR 21/87 - NJW 1988, 1585, 1587 m.w.N.).

Im vorliegenden Fall spricht entscheidend für die Zulässigkeit einer bloßen Rubrumsberichtigung, daß die Gesellschafter der GbR von vornherein in der rechtlich zulässigen Weise eine Gesamthandsforderung geltend machen wollten, die sie aufgrund ihres Zusammenschlusses in der GbR gemeinsam erworben hatten. Wenn nach der alten Rechtsprechung eine solche Gesamthandsforderung nur in der Weise im Prozeß geltend gemacht werden konnte, daß alle Gesellschafter der GbR als notwendige Streitgenossen aufgetreten sind, so handelte es sich entgegen der äußeren Parteibezeichnung auch damals schon im Kern um eine Klage der GbR (so zutreffend Krämer, NZM 2002, 465, 473 m.N.).

b) Keinen Erfolg hat die Revision mit der Rüge, in erster Instanz habe eine unzulässige Klageänderung in Form eines Parteiwechsels stattgefunden. Als Klägerin war zunächst die GbR aufgeführt und auf einen - der damaligen Rechtsprechung entsprechenden - Hinweis des Gerichts hin sind an deren Stelle die Gesellschafter der GbR als notwendige Streitgenossen getreten. Das Landgericht hat darin keine Klageänderung gesehen, sondern hat lediglich eine Rubrumsberichtigung vorgenommen. Diese Entscheidung des Landgerichts ist nicht anfechtbar, und zwar auch nicht zusammen mit der in der Hauptsache

ergangenen Entscheidung (§ 268 ZPO; vgl. BGH, Urteil vom 20. Januar 1987 - X ZR 70/84 - NJW-RR 1987, 1084, 1085). Sie ist allerdings aus denselben Gründen, aus denen oben in anderem Zusammenhang eine Rubrumsberichtigung für zulässig angesehen worden ist, zutreffend. Im übrigen wäre, würde man annehmen, es läge eine Klageänderung vor, auch diese entgegen den Ausführungen der Revision zulässig. Auch im Falle eines Parteiwechsels ist die Einwilligung des Gegners in die Klageänderung nicht erforderlich, wenn das Gericht den Parteiwechsel für sachdienlich ansieht (BGH, Urteil vom 9. Mai 1989 - VI ZR 223/88 - NJW 1989, 3325; Urteil vom 27. Juni 1996 - IX ZR 324/95 - NJW 1996, 2799). Da die Sachdienlichkeit in den Tatsacheninstanzen nicht geprüft worden ist, könnte das Revisionsgericht diese Prüfung nachholen (Senatsurteil vom 5. Oktober 1988 - IVb ZR 52/87 - BGHR ZPO § 263 Sachdienlichkeit 1 m.N.; BGH, Urteil vom 9. Mai 1989 aaO). Die Sachdienlichkeit wäre aus denselben Gründen gegeben, aus denen eine Rubrumsberichtigung zulässig ist.

## II.

Nachdem der Senat die Revision nur zum Teil angenommen hat, ist nur noch darüber zu entscheiden, ob der Klägerin Ansprüche auf Mietzins und Nebenkosten für die Zeit nach dem 30. September 1996 zustehen. Das ist nicht der Fall.

Zwar ist entgegen der Annahme der Revision ein Mietvertrag zwischen den Parteien wirksam zustande gekommen. Nach der dargelegten Änderung der Rechtsprechung konnte die GbR, die in der Vertragsurkunde als Vermiete-

rin aufgeführt ist, selbst Vertragspartei werden. Ob der Zeuge F., der den Vertrag für die GbR unterschrieben hat, hierzu bevollmächtigt war, und ob der Beklagte zu 1 Vollmacht von dem Beklagten zu 2 hatte, kann dahingestellt bleiben. Sollten beide als Vertreter ohne Vertretungsmacht gehandelt haben, so ist ihr Handeln sowohl von der GbR als auch von dem Beklagten zu 2 zumindest stillschweigend dadurch genehmigt worden, daß der von ihnen abgeschlossene Vertrag vier Jahre lang problemlos durchgeführt worden ist.

Zu Unrecht wendet sich die Revision auch gegen die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagten seien nicht zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages nach den Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage berechtigt gewesen. Ein Wegfall der Geschäftsgrundlage liegt grundsätzlich nicht vor, wenn sich Änderungen lediglich auf einem Gebiet ergeben haben, für das eine Partei in dem Vertrag das Risiko übernommen hat. Das sogenannte Verwendungsrisiko für die gemieteten Räume trägt der Mieter (Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 8. Aufl. Rdn. 168 ff. m.N.).

Das Mietverhältnis ist jedoch durch die mit Schreiben der Beklagten vom 26. März 1996 erfolgte Kündigung zum 30. September 1996 beendet worden. Da weitere tatsächliche Feststellungen, die für die Entscheidung von Bedeutung sein könnten, weder zu erwarten noch erforderlich sind, kann der Senat selbst abschließend entscheiden (§ 565 Abs. 3 ZPO a.F. = § 563 Abs. 3 ZPO n.F.).

a) Zwar haben die Beklagten die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklärt. Eine solche fristlose Kündigung kann nicht in jedem Falle in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden, wenn die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nicht vorliegen. Die Rechtsfolgen können sehr unterschiedlich sein. Eine Umdeutung ist aber dann zulässig und angebracht, wenn - für

den Kündigungsgegner erkennbar - nach dem Willen des Kündigenden das Vertragsverhältnis in jedem Falle zum nächstmöglichen Termin beendet werden soll (vgl. Wolf/ Eckert/ Ball, aaO Rdn. 909, 910 m.N.). Im vorliegenden Fall ist die Umdeutung in eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt, insbesondere weil sich aus den der Kündigungserklärung vorausgehenden Verhandlungen eindeutig ergab, daß die Beklagten ihre Anwaltskanzlei in B. aufgeben und deshalb das Mietverhältnis unbedingt beenden wollten. Die erklärte ordentliche Kündigung ist zum 30. September 1996 wirksam geworden (§ 565 Abs. 1 a BGB a.F. = § 580 a Abs. 2 n.F.).

b) Allerdings enthält der Mietvertrag die Vereinbarung, das Mietverhältnis werde auf die Dauer von zehn Jahren fest abgeschlossen. Wäre diese Vereinbarung wirksam, so wäre eine ordentliche Kündigung vor Ablauf von zehn Jahren ausgeschlossen. Die Vereinbarung einer langfristigen Laufzeit des Mietvertrages ist aber unwirksam, weil bei Abschluß des Mietvertrages die Schriftform nicht eingehalten worden ist (§ 566 BGB a.F. = § 550 BGB n.F.). Das hat zur Folge, daß der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt und nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ordentlich gekündigt werden konnte.

Für die Einhaltung der Schriftform ist es erforderlich, daß alle Vertragsparteien die Vertragsurkunde unterzeichnen. Unterzeichnet für eine Vertragspartei ein Vertreter den Mietvertrag, muß dies in der Urkunde durch einen das Vertretungsverhältnis anzeigenden Zusatz hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen (BGHZ 125, 175, 179; Senatsurteil vom 11. September 2002 - XII ZR 187/00 - NJW 2002, 3389, 3390 ff. m.w.N. und Anm. Eckert, EwiR 2002, 951; so schon RGZ 81, 286, 289). Aus der Vertragsurkunde der Parteien ergibt sich nicht, wer für die vermietende GbR unterschrieben hat, in welcher Funktion er unterschrieben hat und ob seine Unterschrift ausreicht, die GbR zu binden. Bei

unbefangener Betrachtung der Urkunde könnte man in erster Linie daran denken, daß die für die Vermieterin geleistete Unterschrift von einem Gesellschafter der GbR stammt. Das würde ohne einen Zusatz, daß er zugleich als Vertreter für die anderen Gesellschafter unterschrieben hat, nicht ausreichen (vgl. BGHZ 125 aaO). Es wäre nämlich nicht auszuschließen, daß die Unterschriften der übrigen Gesellschafter noch fehlen.

Es ist unstrittig, daß der Zeuge F. den Vertrag als Vertreter für die Klägerin unterschrieben hat, und zwar entweder als Unterbevollmächtigter des von der Klägerin bevollmächtigten Geschäftsbesorgers M. oder sogar als Vertreter ohne Vertretungsmacht, dessen Handeln dann zumindest durch die jahrelange Durchführung des von ihm abgeschlossenen Vertrages stillschweigend genehmigt worden ist. Die Vertragsurkunde enthält nicht in Andeutungen einen Hinweis darauf, daß für die Klägerin ein nicht zu den Gesellschaftern gehörender Vertreter unterschrieben hat und wer dieser Vertreter ist.

Da sich nicht einmal diese Angaben aus der Urkunde ergeben, kann auch im vorliegenden Falle - wie schon im Senatsurteil vom 11. September 2002 aaO S. 3391 - offenbleiben, ob der bloße Hinweis auf ein Vertretungsverhältnis zur Wahrung der Schriftform ausreichend wäre oder ob es zusätzlich erforderlich ist, in der Urkunde anzugeben, in welcher Eigenschaft der Vertreter

Vertretungsmacht für sich in Anspruch nimmt (als Einzelbevollmächtigter, als gesetzlicher Vertreter, als im Gesellschaftsvertrag bevollmächtigter Geschäftsführer usw.).

Hahne

Gerber

Sprick

Fuchs

Vézina