



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 55/14

Verkündet am:
22. April 2015
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 550

Enthält das Rubrum eines mit einer Aktiengesellschaft abgeschlossenen Mietvertrags oder eines Nachtrags keine Angaben über die Vertretungsregelung der Gesellschaft, ist die Schriftform des Vertrags auch dann gewahrt, wenn nur ein Vorstandsmitglied ohne Vertretungszusatz unterzeichnet hat (Abgrenzung zu Senatsurteil BGHZ 183, 67 = NJW 2010, 1453).

BGH, Urteil vom 22. April 2015 - XII ZR 55/14 - OLG Koblenz
LG Trier

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. April 2015 durch den Vorsitzenden Richter Dose, die Richterin Weber-Monecke und die Richter Dr. Klinkhammer, Dr. Nedden-Boeger und Guhling

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 28. April 2014 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin verlangt von der Beklagten Räumung und Herausgabe von Gewerberäumen.
- 2 Mit schriftlichem Mietvertrag vom 18. Januar 1999 vermietete der Rechtsvorgänger der Klägerin diese Gewerberäume für zehn Jahre, beginnend mit dem 1. Dezember 1998, an die Rechtsvorgängerin der Beklagten, die C. K. AG. Der Mietvertrag, dessen Rubrum keine Angaben über die Vertretung der Aktiengesellschaft enthält, wurde für die Mieterin von dessen Vorstand K. N. und dem Prokuristen K. W. unterzeichnet. Mit Nachtrag vom 15. März 2004 wurde der Mieterin das Recht eingeräumt, das Mietverhältnis nach Ablauf der Festmietzeit um fünf Jahre zu verlängern. Die Option sollte "stillschweigend in Kraft treten, wenn der Mieter spätestens 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit kei-

ne gegenteilige schriftliche Erklärung abgibt". Im Rubrum dieses Nachtrags ist die C. K. AG, vertreten durch den Vorstand K. N. und M. T., aufgeführt. Unterzeichnet wurde der Nachtrag durch K. N. und "i.V. M. E."

3 Mit weiterem Nachtrag vom 9. März 2007 wurde zugunsten der Mieterin ein Optionsrecht für weitere fünf Jahre vereinbart, das - wie in dem vorausgegangenen Nachtrag geregelt - stillschweigend ausgeübt werden konnte. Im Rubrum des Nachtrags vom 9. März 2007 ist die C. K. AG, vertreten durch den Vorstand, genannt. Unterzeichnet wurde der Nachtrag für die Mieterin durch K. N. Nach einem letzten, nach dem Tod des früheren Vermieters zustande gekommenen Nachtrag vom 2. Dezember 2010 wird der Mietvertrag ab dem 29. August 2009 unverändert durch die Erbengemeinschaft nach dem früheren Vermieter und die C. K. GmbH, die Rechtsnachfolgerin der C. K. AG, fortgesetzt.

4 Die Klägerin hat das Mietverhältnis ordentlich gekündigt und die Auffassung vertreten, der Mietvertrag sowie die Nachträge wahren nicht die Schriftform, weshalb ihr das Recht zur ordentlichen Kündigung zustehe.

5 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist zurückgewiesen worden. Dagegen richtet sich ihre zugelassene Revision, mit der sie ihr Klagebegehren weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner - in ZMR 2015, 20 veröffentlichten - Entscheidung ausgeführt:

8 Das Mietverhältnis der Parteien sei nicht durch die Kündigungen der Klägerin oder die zeitliche Befristung zum 30. November 2013 beendet. Sowohl der ursprüngliche Mietvertrag als auch die Verlängerungen entsprächen dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB. Das Mietverhältnis der Parteien sei deshalb wirksam bis zum 30. November 2018 verlängert worden.

9 Da das Rubrum des Mietvertrags keine Angaben über die Vertretung der Aktiengesellschaft enthalte, könne ein Rechtsnachfolger des Vermieters aus den Unterschriften erkennen, dass das Vorstandsmitglied K. N. und als weiterer Vertreter ein Prokurist aufseiten der Mieterin unterzeichnet habe. Dass K. N. für die Aktiengesellschaft unterzeichnet habe, sei auch ohne einen Vertretungszusatz erkennbar. Eine Aktiengesellschaft könne grundsätzlich durch ihren Vorstand oder auch in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten werden. Ausweislich des Handelsregisterauszugs sei das bei der C. K. AG der Fall gewesen. Im Hinblick darauf ergäben sich aus dem Rubrum des Mietvertrags jedenfalls keine Zweifel an der Vollständigkeit der Unterschriften.

10 In dem Nachtrag vom 15. März 2004 werde das Mietobjekt mit allen wesentlichen Vertragsbestandteilen hinreichend genau bezeichnet. Im Rubrum der Urkunde sei als Vertreter der Aktiengesellschaft der Vorstand K. N. und M. T. erwähnt. Unterzeichnet habe das Vorstandsmitglied K. N. und "i.V. M. E.". Auch insofern könne für einen Rechtsnachfolger kein Zweifel an der Vollständigkeit der Urkunde bestehen. Der Vorstand K. N. habe für die Aktiengesellschaft unterzeichnet und für das zweite Vorstandsmitglied als Vertreter M. E. Das Schriftformerfordernis sei damit eingehalten.

11

An dem Zustandekommen des Nachtrags vom 9. März 2007 bestehe nach der Anhörung des Geschäftsführers der Beklagten kein Zweifel. Dieser Nachtrag sei, wie in der Urkunde angegeben, in Vertretung des früheren Vermieters von dessen Ehefrau unterschrieben worden. Der Nachtrag nehme auf den Mietvertrag Bezug und bezeichne auch das Mietobjekt. Die Ehefrau habe ihrer Unterschrift zwar keinen Vertretungszusatz beigefügt; aus der Einfügung im Rubrum ("vertreten durch seine Ehefrau") ergebe sich jedoch, dass sie für ihren Ehemann und nicht für sich selbst unterschrieben habe. Auf Mieterseite heiße es in der Urkunde "Vertreten durch den Vorstand". Unterzeichnet habe ohne Vertretungszusatz nur das Vorstandsmitglied K. N. Unstreitig sei die Aktiengesellschaft zu dem damaligen Zeitpunkt durch zwei Vorstandsmitglieder vertreten worden. Gleichwohl sei der Nachtrag formwirksam, da der Mietvertrag keine Angaben über die konkreten Vertretungsverhältnisse der Aktiengesellschaft enthalte. Denn Zweifel daran, ob das unterzeichnende Vorstandsmitglied nur für sich oder auch für weitere Vorstandsmitglieder habe unterzeichnen wollen, könnten nicht auftreten, da sich die Vertretungsverhältnisse aus dem Nachtrag nicht ergäben. Daher könne nicht der Eindruck entstehen, die Urkunde sei unvollständig. Denkbar sei vielmehr, dass es nur ein Vorstandsmitglied gebe oder ein Vorstandsmitglied alleinvertretungsberechtigt sei. Ein Erwerber gehe nicht ohne weiteres davon aus, dass immer sämtliche Vorstandsmitglieder unterzeichnen müssten, da eine abweichende Regelung getroffen sein könne. Er sei nur dann nicht ausreichend geschützt, wenn aufgrund einer Abweichung zwischen dem Rubrum des Mietvertrags oder des Nachtrags und den geleisteten Unterschriften der Eindruck der Unvollständigkeit bzw. Unrichtigkeit entstehen könne. Das sei hier nicht der Fall. Die Schriftform des § 550 BGB sei damit gewahrt. Die Frage der wirksamen Vertretung sei allein für die Wirksamkeit des Vertrags maßgebend.

12 Dem Nachtrag vom 2. Dezember 2010 komme nur deklaratorische Bedeutung zu. Darin werde lediglich festgehalten, was aufgrund des mittlerweile eingetretenen Erbfalls aufseiten des Vermieters und der Umfirmierung auf Beklagtenseite von Rechts wegen bereits eingetreten sei.

II.

13 Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

14 1. Der ursprüngliche Mietvertrag wahrt die für die wirksame Vereinbarung einer Laufzeit von mehr als einem Jahr erforderliche schriftliche Form (§ 550 i.V.m. § 578 Abs. 1 BGB).

15 a) Nach ständiger Rechtsprechung des Senats ist das der Fall, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere über den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses, aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt. Von der Schriftform ausgenommen sind nur solche Abreden, die für den Inhalt des Vertrags, auf den die Parteien sich geeinigt haben, von nur nebensächlicher Bedeutung sind (vgl. nur Senatsurteil BGHZ 176, 301 = NJW 2008, 2178 Rn. 18).

16 b) Dass der Mietvertrag die wesentlichen Vertragsbedingungen enthält, ist nicht zweifelhaft. Unterschrieben worden ist er von dem damaligen Vermieter sowie - aufseiten der Mieterin - von dem Vorstandsmitglied K. N. und einem Prokuristen. Damit ist die Schriftform nach der Rechtsprechung des Senats gewahrt. 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 unterzeich-

nenden Vertragsparteien geleistet worden sind. Denn sonst lässt sich der vorliegenden Urkunde nicht eindeutig entnehmen, ob der Vertrag mit den vorhandenen Unterschriften, auch für die und in Vertretung der anderen genannten Vertragsparteien, zustande gekommen ist oder ob die Wirksamkeit des Vertrags so lange hinausgeschoben sein soll, bis auch die weiteren Vertragsparteien diesen unterschrieben haben.

17 Handelt es sich bei einer Mietvertragspartei dagegen nicht um eine Personenmehrheit, sondern um eine Kapitalgesellschaft, die von mehreren Personen vertreten wird, kann der Eindruck, die Urkunde sei in Bezug auf die Unterschriften noch unvollständig, nicht entstehen, wenn ein Mitglied des Vorstands und ein Prokurist unterzeichnet haben. Ein Rechtsnachfolger, dessen Schutz die Schriftform in erster Linie dient, kann in diesem Fall erkennen, dass die Unterzeichnung für alle Vorstandsmitglieder erfolgt ist (Senatsurteil BGHZ 183, 67 = NJW 2010, 1453 Rn. 13 ff.). Denn nach § 78 Abs. 3 AktG kann die Satzung der Gesellschaft unter anderem bestimmen, dass einzelne Vorstandsmitglieder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen zur Vertretung der Gesellschaft befugt sind. Deshalb genügt die Unterzeichnung durch ein Vorstandsmitglied und einen - wie hier - mit dem Zusatz "ppa" unterschreibenden Prokuristen dem Schriftformerfordernis.

18 2. Auch der erste Nachtrag vom 15. März 2004 wahrt die Schriftform. Nach der sogenannten Auflockerungsrechtsprechung des Senats ist die gesetzliche Schriftform des gesamten Vertragswerks gewahrt, wenn eine Nachtragsurkunde auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nimmt und zum Ausdruck bringt, es solle unter Einbeziehung der Nachträge bei dem verbleiben, was früher formgültig niedergelegt worden sei (Senatsurteil vom 23. Februar 2000 - XII ZR 251/97 - NJW-RR 2000, 744, 745 mwN). Dass diese Voraussetzungen erfüllt sind, hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei festgestellt. Unterzeichnet

wurde der Nachtrag wiederum von dem Vorstandsmitglied K. N. und einem Vertreter. Damit kann insofern nicht der Eindruck eintreten, die Urkunde sei im Hinblick auf die geleisteten Unterschriften unvollständig.

19 3. In Bezug auf den zweiten Nachtrag vom 9. März 2007 wendet sich die Revision nicht gegen die Würdigung des Berufungsgerichts, der Nachtrag sei nach den getroffenen Feststellungen von der Ehefrau des früheren Vermieters in dessen Vertretung unterschrieben worden. Das ist revisionsrechtlich auch nicht zu beanstanden. Gleiches gilt für die Annahme des Berufungsgerichts, der Nachtrag nehme in ausreichender Weise auf den Mietvertrag Bezug und lasse erkennen, dass es von der eingeräumten Option abgesehen bei den Regelungen des Mietvertrags verbleiben solle.

20 Die Revision macht allerdings geltend, die Schriftform sei nicht gewahrt, weil dieser Nachtrag nur von dem Vorstandsmitglied K. N. unterzeichnet worden sei, obwohl die Aktiengesellschaft ausweislich des Handelsregisters nur von zwei Vorstandsmitgliedern oder einem Vorstandsmitglied und einem Prokuristen habe vertreten werden können, und ein Vertretungszusatz fehle. Dass sich die Vertretungsregelung nicht aus dem Vertrag ergebe, sei unerheblich, weil sie aus dem Handelsregister ersichtlich sei. Daher sei die Unvollständigkeit der Urkunde erkennbar gewesen. Damit dringt die Revision nicht durch.

21 a) Für Fälle, in denen die Vertretungsregelung der Aktiengesellschaft im Rubrum des Mietvertrages angegeben ist, hat der Senat zwar entschieden, dass sich der ohne Vertretungszusatz geleisteten einzelnen Unterschrift nicht entnehmen lasse, ob die übrigen Vorstandsmitglieder noch unterzeichnen müssten; deshalb könne der Eindruck entstehen, es bedürfe zur Wirksamkeit der Vereinbarung einer weiteren Unterschrift. Bei einer solchen Gestaltung folgen die Zweifel an der Vollständigkeit der Unterschriftsleistung unmittelbar aus

der Urkunde selbst (Senatsurteil BGHZ 183, 67 = NJW 2010, 1453 Rn. 2, 18 ff.).

22 b) Im vorliegenden Fall enthält das Rubrum des Mietvertrags jedoch keine Angaben zur Vertretungsregelung der Aktiengesellschaft. Im Rubrum des Nachtrags vom 9. März 2007 heißt es hierzu lediglich "C. K. AG, vertreten durch den Vorstand". Wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, können unter solchen Umständen Zweifel daran, ob das unterzeichnende Vorstandsmitglied nur für sich oder auch für weitere Vorstandsmitglieder unterschreiben will, nicht auftreten. Gemäß § 76 Abs. 2 AktG kann der Vorstand einer Aktiengesellschaft aus einer oder mehreren Personen bestehen. Selbst wenn der Vorstand aus mehreren Personen besteht, kann die Satzung einer Aktiengesellschaft nach § 78 Abs. 3 AktG bestimmen, dass einzelne Vorstandsmitglieder allein zur Vertretung der Gesellschaft befugt sind. In einem solchen Fall steht der Wahrung der Schriftform das Fehlen eines Vertretungszusatzes nicht entgegen. Denn da K. N. nicht selbst Vertragspartei war, kann seine Unterschrift auf der mit Mieter gekennzeichneten Unterschriftenzeile nur bedeuten, dass er die im Rubrum des Vertrags als Mieterin genannte Aktiengesellschaft allein vertreten wollte (vgl. Senatsurteile vom 6. April 2005 - XII ZR 132/03 - NJW 2005, 2225 Rn. 39 und vom 19. September 2007 - XII ZR 121/05 - NJW 2007, 3346 Rn. 9 ff. - jeweils für eine GmbH - und BGHZ 176, 301 = NJW 2008, 2178 Rn. 27 f.).

23 Dieser Würdigung steht nicht entgegen, dass im Rubrum des ersten Nachtrags vom 15. März 2004 die C. K. AG, vertreten durch den Vorstand K. N. und M. T., genannt ist. Denn diese Vertretungsregelung kann in der Folgezeit eine Änderung dahin erfahren haben, dass ein Vorstandsmitglied allein vertretungsberechtigt ist.

24 c) Entgegen der Auffassung der Revision ist für die Beurteilung, ob die Urkunde den Eindruck der Unvollständigkeit erwecken kann, nicht auf die aus dem Handelsregister ersichtliche Vertretungsregelung abzustellen, sondern auf die Angaben im Mietvertrag bzw. dem betreffenden Nachtrag. Allein aus diesen muss sich eindeutig entnehmen lassen, ob der Vertrag mit den vorhandenen Unterschriften zustande gekommen ist oder ob dessen Wirksamkeit so lange hinausgeschoben sein soll, bis weitere Unterschriften geleistet werden (Senatsurteile vom 23. Januar 2013 - XII ZR 35/11 - NJW 2013, 1082 Rn. 13 und BGHZ 176, 301 = NJW 2008, 2178 Rn. 27 f.). Entscheidend ist nach der Rechtsprechung des Senats mithin auf die äußere Form der Vertragsurkunde abzustellen (Senatsurteile vom 23. Januar 2013 - XII ZR 35/11 - NJW 2013, 1082 Rn. 14 und vom 24. Februar 2010 - XII ZR 120/06 - NJW 2010, 1518 Rn. 22 ff. mwN). Danach würde auch eine Unterzeichnung als Vertreter ohne Vertretungsmacht der Einhaltung der Schriftform nicht entgegenstehen. Ob der Vertrag bereits mit dieser Unterzeichnung wirksam zustande kommt oder mangels Vollmacht des Unterzeichnenden erst noch der Genehmigung der von ihm vertretenen Partei bedarf, ist keine Frage der Schriftform, sondern des Vertragsschlusses. Denn § 550 BGB will den Erwerber lediglich über den Inhalt eines gesetzlich auf ihn übergehenden Vertrages informieren und nicht darüber, ob ein wirksamer Vertrag besteht (Senatsurteil BGHZ 176, 301 = NJW 2008, 2178 Rn. 29 mwN). Das Handelsregister gibt demgegenüber Auskunft über die tatsächlichen Vertretungsverhältnisse, auf die es für die Wahrung der Schriftform nicht ankommt.

25 d) Diesem Ergebnis steht nicht entgegen, dass der Senat im Fall der Unterzeichnung eines Mietvertrags durch einen Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts die Schriftform als gewahrt angesehen hat, weil dieser seiner Unterschrift einen Betriebsstempel beigefügt hat. In jenem Fall diente das Hinzusetzen des Stempels zu der Unterschrift dem Zweck, die Unterschriftsleis-

tung eines nur gemeinsam mit den übrigen Gesellschaftern vertretungsberechtigten Gesellschafters als zugleich in deren Namen abgegeben auszuweisen (Senatsurteil vom 23. Januar 2013 - XII ZR 35/11 - NJW 2013, 1082 Rn. 14). Einer solchen Kenntlichmachung bedurfte es im vorliegenden Fall nicht.

26 e) Der Einhaltung der Schriftform des Mietvertrags steht auch nicht entgegen, dass in dem zweiten Nachtrag vom 9. März 2007 nur der Mietvertrag, nicht aber der erste Nachtrag vom 15. März 2004 genannt wird. Die erforderliche Einheit der Urkunde ist gleichwohl gewahrt.

27 Werden wesentliche vertragliche Vereinbarungen nicht im Mietvertrag selbst schriftlich niedergelegt, sondern in Anlagen oder Nachträgen ausgelagert, so dass sich der Gesamthalt der mietvertraglichen Vereinbarung erst aus dem Zusammenspiel dieser "verstreuten" Bedingungen ergibt, müssen die Parteien zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich machen. Dazu bedarf es keiner körperlichen Verbindung dieser Schriftstücke. Vielmehr genügt für die Einheit der Urkunde die bloße gedankliche Verbindung, die in einer zweifelsfreien Bezugnahme zum Ausdruck kommen muss (Senatsurteil vom 9. April 2008 - XII ZR 89/06 - NJW 2008, 2181 Rn. 24 mwN).

28 Diesen Anforderungen ist hier genügt. Aus der Bezeichnung des Nachtrags vom 9. März 2007 als "2. Nachtrag zum Mietvertrag ..." ergibt sich, dass es einen ersten Nachtrag geben muss. Das folgt auch aus der Formulierung im Text des zweiten Nachtrags, der Mieter habe das Recht, das Mietverhältnis nach Ablauf des 30. November 2013 auf der Grundlage des genannten Mietvertrags um weitere fünf Jahre zu verlängern. Damit kommt klar zum Ausdruck, dass es über die Laufzeitvereinbarung im Mietvertrag hinaus, die sich bis zum 30. November 2008 erstreckt, eine weitere, die Laufzeit betreffende Vereinba-

zung gibt. Damit ist der Nachtrag vom 15. März 2004 gedanklich zweifelsfrei in Bezug genommen, da beide Nachträge keine anderweitigen Regelungen als die die Laufzeit betreffenden enthalten.

29 4. Der Nachtrag vom 2. Dezember 2010 enthält, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, keine eigenständigen Regelungen. Ob die Schriftform insoweit eingehalten wurde, ist deshalb ohne rechtliche Bedeutung.

30 5. Danach ist die Klage zu Recht abgewiesen worden, weil der Klägerin kein Recht zur ordentlichen Kündigung des zeitlich befristeten Mietvertrags zusteht.

Dose	Weber-Monecke	Klinkhammer
	Nedden-Boeger	Guhling

Vorinstanzen:

LG Trier, Entscheidung vom 02.11.2012 - 6 O 62/12 -

OLG Koblenz, Entscheidung vom 28.04.2014 - 12 U 1419/12 -