

Bundesgerichtshof senkt in weiterem Urteil die Schriftformanforderungen im Fall der Vertretung einer AG und bei Inbezugnahme von Nachträgen

Isabelle Menn, Maître en Droit
Rechtsanwältin

Essen, 11.06.2015

Die Wahrung der gesetzlichen Schriftform, §§ 550, 578, 126 BGB, bleibt ein Dauerbrenner im Gewerbemietrecht, bietet ein Schriftformverstoß doch den Parteien die Möglichkeit, sich trotz vereinbarter Festmietzeit vorzeitig aus einem unliebsam gewordenen Mietverhältnis zu lösen. Mit einem Urteil vom 22.04.2015, XII ZR 55/14, setzt der für das Gewerbemietrecht zuständige 12. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs seine Reihe von Urteilen fort, denen die vorsichtige Tendenz entnommen werden kann, die nicht zuletzt auf Grund früherer BGH-Urteile übersteigerten Anforderungen zur Wahrung der Schriftform vorsichtig auf ein vernünftiges Maß herab zu korrigieren.

Klarstellung zu den Anforderungen bzgl. Vertretungsangaben und Unterzeichnung im Fall einer Aktiengesellschaft als Mietvertragspartei

BGH grenzt von früherem Senatsurteil aus 2009 zur Unterzeichnung für eine AG ab

Ein früheres Senatsurteil vom 04.11.2009 (XII ZR 86/07, NJW 2010, 1453) zur schriftformgemäßen Unterzeichnung eines Mietvertrags für eine Aktiengesellschaft hatte in Immobilienkreisen für Verunsicherung und deutliche Kritik gesorgt, lautete der amtliche Leitsatz dieses Urteils doch wie folgt:

„Bei Abschluss eines Mietvertrags durch eine Aktiengesellschaft ist der 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.“

Der Bundesgerichtshof hatte in diesem Urteil aus 2009 auf die gesetzliche Regelung des § 78 Abs. 2 S. 1 AktG

verwiesen, wonach im Falle, dass der Vorstand einer Aktiengesellschaft aus mehreren Personen besteht, sämtliche Vorstandsmitglieder nur gemeinschaftlich zur Vertretung der Gesellschaft befugt sind, wenn die Satzung nichts anderes bestimmt. In dem 2009 entschiedenen Fall hatte nur ein Vorstandsmitglied einen Nachtrag zum Mietvertrag unterzeichnet und zwar ohne seiner Unterschrift einen Vertretungszusatz hinzuzufügen. Im Hinblick auf die gesetzlich vorgesehene Gesamtvertretung führte der BGH damals aus, es könne der Eindruck entstehen, dass die Urkunde unvollständig ist und noch die Unterschrift eines weiteren Vorstandsmitgliedes fehle. Denn ohne Vertretungszusatz würde nicht deutlich, ob das unterzeichnende Vorstandsmitglied zugleich für die weiteren Vorstandsmitglieder gehandelt habe.

Verständlicher wird das Urteil aus 2009, wenn man einen Umstand berücksichtigt, der zwar in der Senatsentscheidung nicht erläutert wird, jedoch aus dem Urteil der Vorinstanz (KG, 24.05.2007, 8 U 193/06, ZMR 2007, 962) hervorgeht: Im Rubrum des Vertrages war als Partei die Aktiengesellschaft angegeben, diese vertreten durch zwei namentlich benannte Vorstände. Von diesen beiden benannten Vorständen unterzeichnete jedoch nur einer und zwar ohne einen Vertretungszusatz wie bspw. „i.V.“. Bei dieser Konstellation, dass das Rubrum die Unterschriften zweier namentlich benannter Vorstände vorsieht, kann man sich allein anhand der „äußeren Form der Urkunde“, auf welche der Senat abstellt, tatsächlich fragen, ob nicht noch eine weitere Unterschrift fehlt. Irritierend war allerdings, dass der BGH in seiner Urteilsbegründung nicht darauf, sondern auf die gesetzliche Gesamtvertretungsregelung abgestellt und den Leitsatz zudem sehr weit gefasst hatte.

Dies korrigiert der BGH nun in seiner aktuellen Entscheidung:

Neues Urteil zur schriftformkonformen Unterzeichnung durch nur einen Vorstand für eine Aktiengesellschaft

In seiner Entscheidung vom 22.04.2015 hält der BGH im amtlichen Leitsatz hingegen fest:

„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 zum Senatsurteil BGHZ 183, 67 = NJW 2010, 1453)“.

Der BGH hält die Unterzeichnung des Mietvertrags durch ein Vorstandsmitglied und einen Prokuristen dem Zusatz „ppa“ für schriftformgemäß, denn nach § 78 Abs. 3 AktG könne die Satzung bestimmen, dass einzelne Vorstandsmitglieder gemeinsam mit einem Prokuristen zur Vertretung der Aktiengesellschaft befugt sind. Für einen Erwerber, der primär durch das Schriftformgebot geschützt werden solle, sei daher erkennbar, dass die Unterzeichnung für alle Vorstandsmitglieder erfolgt ist. Es entstehe nicht der Eindruck, die Urkunde sei in Bezug auf die Unterschriften noch unvollständig.

Ein 2. Nachtrag zum Mietvertrag war nur von einem Vorstandsmitglied auf der mit „Mieter“ gekennzeichneten Unterschriftszeile unterzeichnet worden, ohne dass der Mietvertrag im Rubrum Angaben zur Vertretungsregelung der Aktiengesellschaft enthielt. Im Rubrum war als Mieter lediglich angeführt die AG, „vertreten durch den Vorstand“. Da gemäß § 76 Abs. 2 AktG der Vorstand einer AG aus einer oder auch mehreren Personen bestehen könne, nach § 78 Abs. 3 AktG durch Satzung auch einzelne Vorstandsmitglieder alleinvertretungsbe-rechtigt sein können, stehe in diesem Fall der alleinigen Unterschrift eines Vorstandsmitglieds das Fehlen eines Vertretungszusatzes der Wahrung der Schriftform nicht entgegen. Zweifel daran, dass das unterzeichnende Vorstandsmitglied zugleich auch für weitere Vorstandsmitglieder unterschreiben wolle, könnten unter solchen Umständen nicht auftreten. Die Unterzeichnung durch den Vorstand, der selbst nicht Vertragspartei war, auf der mit „Mieter“ gekennzeichneten Unterschriftszeile könne nur bedeuten, dass er die im Rubrum als Mieterin genannte AG allein vertreten wolle.

Maßgeblich stellt der BGH dabei auf „die äußere Form der Vertragsurkunde“ ab. Der BGH hält fest, dass nur die Angaben im Mietvertrag bzw. Nachtrag, nicht hinge-

gen die aus dem Handelsregister ersichtliche Vertretungsregelung von Relevanz ist bei der Frage, ob die Urkunde den Eindruck der Unvollständigkeit erweckt, sich also die Frage: Fehlen noch Unterschriften, damit der Vertrag Wirksamkeit erlangt?

Dementsprechend stehe selbst die Unterzeichnung durch einen Vertreter ohne Vertretungsmacht der Einhaltung der Schriftform nicht entgegen. Ob der Vertrag dann später durch Genehmigung wirksam wird, sei keine Frage der Schriftform, sondern des (wirksamen) Vertragsschlusses. Das Schriftformerfordernis des § 550 wolle den Erwerber lediglich über den Inhalt des auf ihn übergehenden Mietvertrags informieren und nicht darüber, ob der Vertrag wirksam sei.

Auflockerung der Anforderungen an die Inbezugnahme von Nachträgen

Das aktuelle Urteil des BGH geht noch auf einen wichtigen weiteren Aspekt der Schriftformwahrung ein:

Wie der BGH bereits in früheren Entscheidungen festgehalten hatte (vgl. insbes. BGH, Urteil vom 09.04.2008, XII ZR 89/06, NJW 2008, 2181), ist die Schriftform nur gewahrt, wenn sich die Einigung über alle wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt.

Werden diese wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen nicht im Mietvertrag selbst schriftlich niedergelegt, sondern in Anlagen oder Nachträge ausgelagert, so dass sich der gesamte Inhalt der bestehenden mietvertraglichen Vereinbarung erst aus dem Zusammenspiel dieser „verstreuten“ Bedingungen ergibt, dann müssen die Parteien zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich machen. Es bedarf dazu zwar keiner körperlichen Verbindung dieser Schriftstücke, sondern es genügt die bloße gedankliche Verbindung, diese muss dann aber in einer zweifelsfreien Bezugnahme zum Ausdruck kommen.

In seinem Urteil vom 09.04.2008 verneinte der BGH die für die Wahrung der Schriftform erforderliche lückenlose Bezugnahme auf alle Schriftstücke, aus denen sich die wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen der Parteien ergeben. Der Mietvertrag war in diesem Fall unter einem Vorbehalt geschlossen worden, auf den Vorbehalt war sodann in einem separaten Schreiben verzichtet worden, das in einem späteren Nachtrag nicht ausdrücklich in Bezug genommen wurde.

In seinem aktuellen Urteil vom 22.04.2015 legt der BGH einen weit großzügigeren Maßstab an. Nach Abschluss des Mietvertrags mit einer Festlaufzeit bis 30.11.2008 hatten die Parteien in einem 1. Nachtrag dem Mieter ein Optionsrecht zur Verlängerung des Mietverhältnisses um fünf Jahre bis 30.11.2013 eingeräumt. Sodann schlossen die Parteien einen 2. Nachtrag, in welchem dem Mieter das Recht eingeräumt wurde, das Mietverhältnis nach Ablauf des 30.11.2013 auf der Grundlage des in Bezug genommenen Mietvertrags um weitere fünf Jahre zu verlängern.

Der 1. Nachtrag war im 2. Nachtrag nicht ausdrücklich in Bezug genommen worden.

Der BGH sah darin keinen Schriftformverstoß, denn aus der Bezeichnung als „2. Nachtrag zum Mietvertrag“ ergebe sich, dass es bereits einen 1. Nachtrag geben müsse. Das folge auch aus der Formulierung zur Einräumung des Rechts zur Verlängerung um weitere fünf Jahre nach Ablauf des 30.11.2013. Damit komme nämlich klar zum Ausdruck, dass es über die Festlaufzeitvereinbarung im Mietvertrag hinaus, die sich nur bis 2008 erstreckte, eine weitere, die Laufzeit betreffende Vereinbarung gebe. Damit sei der 1. Nachtrag „gedanklich zweifelsfrei in Bezug genommen“, da anderweitige Regelungen als die die Laufzeit betreffenden in den Nachträgen nicht enthalten seien.

Der BGH bezieht in die Prüfung, ob der frühere Nachtrag in Bezug genommen wurde, somit nicht nur die formale Bezeichnung im Text ein, sondern auch die inhaltlichen Regelungen des 2. Nachtrags.

Im vorliegenden Fall hatten die Parteien schließlich noch einen weiteren, ebenfalls als „2. Nachtrag“ bezeichneten Nachtrag geschlossen. Dieser weitere Nachtrag hielt inhaltlich allerdings lediglich fest, dass nach dem Tod des ursprünglichen Vermieters der Mietvertrag von dessen Erbengemeinschaft fortgeführt wurde und aufgrund gesellschaftsrechtlicher Veränderungen auf Mieterseite nunmehr anstelle der ursprünglichen Mieterin, einer Aktiengesellschaft, eine GmbH als deren Rechtsnachfolgerin das Mietverhältnis fortsetze.

Der BGH ließ gänzlich offen, ob dieser weitere Nachtrag die Schriftform einhalte. Lediglich wesentliche Regelungen bedürfen der Schriftform. Wie bereits die Vorinstanz (OLG Koblenz, U.v. 28.04.2014, 12 U 1419/12), BeckRS 2014, 14502) ausgeführt hatte, enthalte auch nach Ansicht des BGH dieser weitere Nachtrag keine eigenständigen Regelungen, sondern habe nur deklaratorische Bedeutung. Die Veränderungen auf Vermieter- und Mie-

terseite waren von Rechts wegen ohnehin bereits eingetreten. Ob die Schriftform bei diesem Nachtrag eingehalten wurde, sei daher ohne rechtliche Bedeutung.

Fazit und Schlussfolgerung für die Vertragspraxis

Schriftformgemäße Unterzeichnung für eine AG

Hinsichtlich der Frage der schriftformgemäßen Unterzeichnung sorgt das Urteil für Erleichterung.

Wenn aus dem Mietvertrag nicht gerade ausdrücklich hervorgeht, dass mehrere Personen unterzeichnen sollen, von deren Unterschriften dann tatsächlich eine fehlt, kann in den meisten Fällen angenommen werden, dass in Vertretung für die als Mieter angegebene Gesellschaft unterzeichnet wird.

Dennoch sollte man aus Gründen der Vorsicht bei der Vertragsunterzeichnung auf diesen Punkt besondere Sorgfalt verwenden. Wichtiges und einfach umzusetzendes Hilfsmittel ist insbesondere, im Rubrum die entsprechende Gesellschaft als „Mieter“ bzw. „Vermieter“ zu bezeichnen, im Unterschriftfeld die Bezeichnung „Mieter“ bzw. „Vermieter“ zu wiederholen und ggf. einen Vertretungszusatz aufzunehmen.

Bezugnahme von Nachträgen u.ä.

Wohlthuend ruft das Urteil des BGH hier im Zusammenhang mit dem rein deklaratorischen Nachtrag einen wichtigen Grundsatz in Erinnerung: Nur wesentliche Regelungen sind von Relevanz für die Schriftform. Bzgl. fehlender Anlagen, denen ohnehin kein eigener Erklärungswert zukam, hatte der BGH dies bereits in früheren Entscheidungen festgestellt, s. insbes. BGH, Urteil vom 29.09.1999, XII ZR 313/98, m.w.N., NJW 2000, 354, zu einer fehlenden Grundrisszeichnung:

„Die Grundrisszeichnungen, aus denen die Anlage 1 besteht, sind daher ein bloßer Orientierungsbehelf, dem kein rechtsgeschäftlicher Erklärungswert zukommt, der sich nicht ohnehin schon aus dem Hauptvertrag ergibt. Ihre Existenz und die Art ihrer Verbindung mit dem Hauptvertrag ist daher für die Wahrung der Schriftform ohne Belang.“

Keine andere Wertung liegt nun dem aktuellen Urteil zugrunde. Wenn dem letzten Nachtrag ohnehin kein eigener Erklärungswert zukommt, ist er für die Frage der Schriftformwahrung ohne Relevanz.

Ebenfalls großzügiger als aufgrund der bisherigen Rechtsprechung zu vermuten, lässt der BGH allerdings die allenfalls indirekte Bezugnahme des 2. Nachtrags auf den vorherigen 1. Nachtrag genügen.

Bei der Vertragsgestaltung sollte man sich besser nicht auf diese Entscheidung verlassen. Der BGH stützt seine Begründung nämlich nicht nur darauf, dass es im Fall eines 2. Nachtrags denkbare einen 1. Nachtrag geben muss, sondern setzt sich vielmehr ausdrücklich inhaltlich mit dem 2. Nachtrag auseinander und stellt darauf ab, dass aufgrund der Formulierung der Verlängerungsregelung im 2. Nachtrag deutlich wurde, dass es eine bereits eine frühere Vereinbarung zur Vertragsverlängerung, nämlich den 1. Nachtrag, geben muss, insofern eine inhaltliche Bezugnahme gegeben ist. Auch hält der BGH fest, dass weitere Regelungen als diese Vertragsverlängerung im Nachtrag nicht enthalten sind.

Bei der Vertragsgestaltung ist daher auch weiterhin dringend zu raten, alle vorherigen Nachträge und sonstigen Vereinbarungen ausdrücklich in Bezug zu nehmen.

Eine mögliche **Musterformulierung** könnte bspw. wie folgt lauten:

Überschrift im Rubrum:

2. Nachtrag
zum Gewerbemietvertrag vom [Unterschriftsdaten]
nebst 1. Nachtrag vom [Unterschriftsdaten]

zwischen
[Parteien]
betreffend [Objekt]

[Text des 2. Nachtrags]

Schlussformel:

Sofern nicht durch vorliegenden 2. Nachtrag ausdrücklich geändert oder aufgehoben, gelten die Bestimmungen des Mietvertrags in der Fassung seines 1. Nachtrags unberührt fort.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. die Autorin Isabelle Menn unter +49 201 38444 304 oder imenn@goerg.de an. Informationen zur Autorin finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen
Tel. +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90