

# Legal Update

## Immobilienwirtschaftsrecht

### Unterzeichnung eines Mietvertrag durch nur einen Gesellschafter einer GbR nebst Stempelabdruck der GbR

Georg Christian Reuter, LL.M.  
Berlin, 01.05.2013

Ein Mietvertrag, der für eine feste Laufzeit von über einem Jahr abgeschlossen ist, muss gemäß §§ 550, 126 BGB in schriftlicher Form abgeschlossen werden, andernfalls gilt er als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann in der Regel – auch vor dem Ablauf der ursprünglich vereinbarten festen Vertragslaufzeit – von beiden Parteien ordentlich gekündigt werden. Zu der Frage, wann im Einzelfall die notwendige gesetzliche Schriftform eingehalten wurde, existieren fast unüberschaubare Einzelfallentscheidungen der Gerichte und mindestens ebenso viele Meinungen in der Rechtswissenschaft. Einer der Aspekte, mit denen sich der Bundesgerichtshof wiederholt auseinandergesetzt hat, ist die Frage der schriftformkonformen Unterzeichnung eines Mietvertrags. Ein nunmehr aktuelles Urteil des BGH führt diese Rechtsprechung fort.

#### Leitsatz

Das Hinzusetzen eines (Firmen-)Stempels zu einer Unterschrift des Gesellschafters weist denjenigen, der die Unterschrift geleistet hat, als unterschriftsberechtigt

für die Gesellschaft aus. Eine so in den Verkehr gegebene Erklärung erfüllt das Schriftformerfordernis des § 550 BGB. (BGH v. 23.01.2013/NJW 2013, 1082).

#### Sachverhalt

Eine als Gesellschaft bürgerlichen Rechts geführte überörtliche Sozietät von Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Rechtsanwälten mietete von der Beklagten Kanzleiräume. Im schriftlichen Mietvertrag vom 09.08.2002, der eine feste Laufzeit von zehn Jahren vorsah, ist als Mieter die „Y & Partner Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte GbR, H-Straße 16, E.“ bezeichnet; einzelne Gesellschafter sind nicht aufgeführt. Unterschrieben ist der Mietvertrag auf Mieterseite nur von dem Gesellschafter B. Der Unterschrift beigefügt ist ein Stempelabdruck der „Y & Partner Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte GbR, H-Straße 16, E.“. Vor Ablauf der Zehn-jahresfrist kündigte die Mieterin den Mietvertrag mit Schreiben vom 15.09.2009, welches von sämtlichen 15 Gesellschaftern der Kl. unterzeichnet war, zum 31.03. 2010.

Mit ihrer Klage hat die Mieterin die Feststellung begehrt, dass das Mietverhältnis zum 31.03. 2010 beendet sei.

## Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat der Klage nicht stattgegeben und geurteilt, dass die Kündigung der Mieterin unter Berufung auf den Schriftformmangel nicht wirksam gewesen sei. Der BGH hat grundsätzlich bestätigt, dass das Schriftformerfordernis des § 550 BGB nicht erfüllt ist, wenn der für eine GbR abzuschließende Mietvertrag nur von einem einzelnen Gesellschafter unterzeichnet ist. Für die Einhaltung der Schriftform sei es nämlich erforderlich, dass alle Vertragsparteien die Vertragsurkunde unterzeichnen. Nur dann ergibt sich aus der Urkunde, dass ein Vertrag mit diesem Inhalt zu Stande gekommen ist. Unterzeichnet für eine Vertragspartei ein Vertreter den Mietvertrag, muss dies in der Urkunde durch einen das Vertretungsverhältnis anzeigenden Zusatz hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen. Ohne einen solchen Zusatz wäre nämlich nicht auszuschließen, dass die Unterschriften der übrigen Gesellschafter noch fehlen (so z.B. auch der BGH in NJW 2002, 338 und NJW 2008, 2178). Ebenfalls hatte der BGH in der Vergangenheit entschieden, dass dies nicht nur im Fall der GbR gelte, sondern auch in anderen Fällen, wenn ein zur gemeinschaftlichen Vertretung berufenes Organmitglied der Gesellschaft (z.B. eines vom mehreren Vorstandsmitgliedern einer AG) den Vertrag unterzeichnet; in diesem Fall muss die Unterschrift den Hinweis enthalten, dass das unterzeichnende Organmitglied auch diejenigen Organmitglieder vertreten will, die nicht unterzeichnet haben (so z.B. BGH NJW 2010, 1453).

Nach Meinung des BGH wird ein solches Vertretungsverhältnis für die Gesellschaft jedoch bereits durch den der Unterschrift beigefügten Stempelabdruck angezeigt,

ohne dass es dazu weiterer Unterschriften der übrigen geschäftsführenden Gesellschafter bedurft hätte. Denn der Geschäftsverkehr misst dem Firmen- oder Betriebsstempel eine Legitimationswirkung bei. Die Abgabe einer unterschriebenen und mit Stempelzusatz abgeschlossenen Erklärung dokumentiert im Hinblick auf die insoweit relevante äußere Form, mit der geleisteten Unterschrift hinsichtlich dieses Geschäfts zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt zu sein und in diesem Sinne handeln zu wollen. Eine so in den Verkehr gegebene Erklärung wirft keinen Zweifel an ihrer Vollständigkeit auf. Daher erfüllt sie die Schriftform (vgl. bereits OLG Köln, GuT 2005, 5).

Ob die mit Stempelzusatz geleistete Unterschrift von einer sie tragenden Vertretungsmacht gedeckt war, ist keine Frage der Einhaltung der Schriftform, sondern der Bindungswirkung gegenüber dem Vertretenen. Zweifel diesbezüglich bestanden im vorliegenden Fall nicht, denn der Gesellschafter B besaß unstreitig Vollmacht der Gesellschaft zum Abschluss des Mietvertrags. Daher war der Mietvertrag wirksam unter Einhaltung der Schriftform geschlossen.

## Anmerkung

Das Urteil des BGH bedient sich aus einer Reihe vorher zu ähnlichen Fallkonstellationen ergangener Urteile und versucht hier einen „Brückenschlag“.

So hatte der BGH vormals entschieden, dass bei Abschluss eines Mietvertrags durch eine Aktiengesellschaft die Schriftform des § 550 BGB nur gewahrt ist, wenn alle Vorstandsmitglieder unterzeichnen oder eine Unterschrift den Hinweis enthält, dass das unterzeichnende Vorstandsmitglied auch die Vorstandsmitglieder vertreten will, die nicht unterzeichnet haben (BGH NJW 2010, 1453). Unterzeichnet nur ein Vorstandsmitglied, 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 Vertrags noch einer weiteren Unterschrift bedarf. Mit der gleichen Argumentation hatte der BGH bei Unterzeichnung nur eines Gesellschafters einer GbR ohne weiteren Vertretungszusatz einen Verstoß gegen die Schriftform bejaht. Der BGH hatte aber auch bereits anerkannt, dass auch sonstige Umstände aus der Urkunde die Einhaltung der Schriftform bei Unterzeichnung auch ohne ausdrücklichen Vertretungszusatz sicherstellen können. So hatte der BGH z.B. die Angabe eines Vertretungszusatzes für entbehrlich gehalten, wenn sich aus den Gesamtumständen der Urkunde ergibt, dass der Unterzeichner nicht selbst Vertragspartei werden sollte, sondern mit seiner Unterschrift die im Rubrum des Vertrages angegebene Mieterin vertreten wollte, bzw. trotz Fehlens eines Vertretungszusatzes klar ist, dass der Unterzeichnende eine Gesellschaft als Mietpartei verpflichten will (BGH NZM 2005, 502).

## Bewertung und Folgen für die Praxis

Die Frage der Einhaltung der gesetzlichen Schriftform

bei Mietverträgen bleibt eine durch Einzelfallrechtsprechung beherrschte Materie. Dementsprechend unübersichtlich sind die im Einzelfall anzulegenden Kriterien bei der Beurteilung der Frage eines Schriftformverstößes.

Solange zu der Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Schriftformheilungsklausel die Vertragsparteien vor einer vorzeitigen Kündigung der anderen Vertragspartei schützen kann, keine klare höchstrichterliche Entscheidung vorliegt, wird der Markt für gewerbliche Mietverträge (der in der Regel auf langfristige vertragliche Bindungen der Vertragsparteien angewiesen ist) weiterhin durch Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Schriftform bestimmt sein.

Bis dahin verbleibt nur, in jedem Fall genau und detailliert zu prüfen, ob die jeweiligen Mietvertragsurkunden die Voraussetzungen für die Einhaltung der Schriftform erfüllen und in diesem Zusammenhang auch vor Unterzeichnung des Vertrages die jeweiligen Vertretungsverhältnisse und die Modalitäten der Unterzeichnung zwischen den Parteien zu klären und in der Urkunde dann entsprechend zu dokumentieren. Letzteres geht oft in der Euphorie der Vertragsverhandlungen, sich inhaltlich mit der anderen Partei einig geworden zu sein, unter.

## 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. den Autoren Georg Christian Reuter, LL.M. unter +49 30 884503-113 oder greuter@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage [www.goerg.de](http://www.goerg.de).

## Unsere Standorte

**GÖRG** Partnerschaft von Rechtsanwälten

### 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