



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Schriftformwahrung bei fehlender Vertretungsangabe in Mietverträgen

12.01.2016

Leitsatz

Das Schriftformerfordernis nach § 550 BGB ist für die Mietvertragsbindung zentral; fehlende Angaben über Vertretungsverhältnisse haben grundsätzlich keinen Einfluss.

Bringt ein Mietvertrag, den eine Personenmehrheit abschließen will, nicht deutlich zum Ausdruck, dass eine allein unterschreibende Person die Fehlenden vertritt, kann dies zu einem Verstoß gegen das Schriftformerfordernis führen.

Sachverhalt

Die Klägerin begehrt von der Beklagten (AG) Räumung und Herausgabe der Mieträume.

Bei einem Zehnjahresmietvertrag fehlen Angaben über die Vertretungsverhältnisse bei der Mieterin (AG). Unterzeichnet wurde auf Seiten der Mieterin von einem Vorstand und einem Prokuristen. In einem Nachtrag werden zwei Personen als Vertreter der AG für den Vorstand benannt, wobei einer für sich und in Vertretung des Anderen unterschreibt. In einem weiteren Nachtrag wird lediglich der Vorstand als Vertretungsorgan angegeben. Die Unterschrift leistet nur eine Person. Weil die Schriftform nicht eingehalten sei, kündigt die Vermieterin fristgemäß.

Entscheidung

Die Klage wurde abgewiesen.

Der ursprüngliche Mietvertrag wahrt die für die wirksame Vereinbarung einer Laufzeit von mehr als einem Jahr erforderliche schriftliche Form, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, wie über den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt. Dies sei hier der Fall. Auch die Nachträge genügen der Schriftform, da sie auf den Mietvertrag Bezug nehmen und den Erwerberschutz als Normzweck des § 550 BGB erfüllen. Der Erwerber sei hiernach nur dann nicht ausreichend geschützt, wenn aufgrund einer Abweichung zwischen dem Rubrum des Mietvertrags oder des Nachtrags sowie den geleisteten Unterschriften der Eindruck der Unvollständigkeit bzw. Unrichtigkeit entstehen könne. Das sei hier nicht der Fall.

Bei einer Personenmehrheit muss sich aus den geleisteten Unterschriften ergeben, dass sie in Vertretung der Übrigen geleistet worden sind. Handelt es sich bei einer Mietvertragspartei dagegen um eine Kapitalgesellschaft, die von mehreren Personen vertreten wird, kann, wie im vorliegenden Fall, 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. Die Schriftform des § 550 BGB sei damit nach Meinung des Senats gewahrt, denn die Frage der materiellen Vertretung sei allein für die Wirksamkeit des Vertrags maßgebend.



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Praxishinweis

Der BGH differenziert seine Rechtsprechung zur Einhaltung der Schriftform weiter aus. Soweit der Unterzeichner seine Kompetenz zur Vertretung einer juristischen Person oder Personenmehrheit überschreitet, ist dies unbeachtlich, wenn sich aus dem Rubrum selbst nicht ergibt, dass er dazu nicht berechtigt ist. Ob materiell-rechtlich Vertretungskompetenz besteht, ist ohne Belang, denn für die Einhaltung der formellen Form ist ausschließlich der Eindruck entscheidend, der sich aus der Urkunde ergibt. Denn § 550 BGB will einen Erwerber nur über den Inhalt der Vereinbarungen und nicht über deren materielle Wirksamkeit informieren.