

Wahrung der Schriftform bei Verwendung eines Betriebsstempels

Werden im Rubrum eines Mietvertrages für einen wirtschaftlichen Verein drei Vertretungsberechtigte aufgezählt, unterschreiben aber nur zwei von diesen den Vertrag, ist dem Schriftformerfordernis gleichwohl genügt, wenn neben diesen Unterschriften ein Betriebsstempel aufgebracht wird.

§ 126 BGB, § 550 BGB, § 578 BGB

Tenor

1. Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Schwerin vom 15.03.2018 - Az.: 3 O 269/17 – wird zurückgewiesen.
2. Der Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.
3. Dieser Beschluss sowie das in Ziffer 1. genannte Urteil sind vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht zuvor der Kläger Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.
4. Der Gegenstandswert des Berufungsverfahrens wird auf 43.539,01 € festgesetzt. Der Gegenstandswert der ersten Instanz wird abgeändert und ebenfalls auf 43.539,01 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Kläger begehrt die Feststellung des Fortbestandes eines die Parteien verbindenden Mietverhältnisses über den 31.12.2017 hinaus, nachdem der Beklagte mit einem dem Kläger am 04.05.2017 zugestelltem Schreiben das Mietverhältnis ordentlich zum 31.12.2017 gekündigt hat. Dabei streiten die Parteien im Wesentlichen um die Frage, ob das Mietverhältnis wegen Nichteinhaltung des Schriftformerfordernisses gemäß § 550 BGB aufgrund einer aus Sicht des Beklagten unzureichenden Unterzeichnung der Vertrags- und einer Nachtragsurkunde auf Seiten des Klägers ordentlich kündbar war.

2

Wegen der Darstellung des Sach- und Streitstandes im Weiteren nimmt der Senat auf seinen Hinweisbeschluss vom 13.06.2018 Bezug.

3

Der Beklagte hat hierzu mit Schriftsätzen vom 20.06.2018 und 06.07.2018 Stellung genommen. Er führt in Wiederholung seines bisherigen Vorbringens aus, dass, soweit der Senat die Einhaltung der Schriftform unter Bezugnahme auf die Entscheidung des BGH vom

23.01.2013 bejahe, der Senat verkenne, dass der Fall hier anders liege. Im BGH-Fall habe die aus mehreren Gesellschaftern bestehende GbR einen Mietvertrag mit langer Laufzeit abgeschlossen. Unterzeichnet worden sei die - ohne Nennung der GbR-Gesellschafter - ausgestellte Vertragsurkunde nur von einem Gesellschafter, der seinem Namenszug einen Stempelaufdruck der Gesellschaft beigefügt habe. Somit seien die übrigen Gesellschafter in der Urkunde nicht genannt worden. Im hier zu entscheidenden Fall seien dagegen die zur Vertretung des Klägers berechtigten Personen in der Urkunde namentlich benannt und sowohl im Rubrum der Vertragsurkunde als auch im Unterschriftenfeld aufgeführt worden. Durch die namentliche Aufzählung von drei Geschäftsführern und die Verwendung des Bindewörtchens „und“ sei der Eindruck hervorgerufen worden, dass nur die im Vertrag benannten Personen gemeinsam für den Kläger vertretungs- und zeichnungsberechtigt seien.

4

Der Mietvertrag genüge nicht der Schriftform, weil lediglich zwei der drei im Vertrag benannten Geschäftsführer unterzeichnet hätten und nicht ersichtlich sei, dass einer der Beiden den dritten unterzeichnenden Geschäftsführer bei der Unterschriftsleistung habe vertreten wollen.

5

Der Beklagte misst der Sache grundsätzliche Bedeutung zu, da bislang nicht höchstrichterlich geklärt sei, ob die fehlende Unterschrift eines in der Vertragsurkunde ausdrücklich genannten Mitglieds eines mehrgliedrigen Vertretungsorgans durch Anbringung eines Firmenstempels geheilt werden könne.

6

Wegen des weitergehenden Sachvortrages nimmt der Senat ergänzend auf die von den Parteien zu den Gerichtsakten gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug.

II.

7

Die Berufung ist zulässig, hat in der Sache aber keinen Erfolg. Sie ist vielmehr durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, da der Senat einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordern und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

8

Das Mietverhältnis besteht über den 31.12.2017 hinaus fort, da die streitgegenständliche Kündigung des Beklagten das Mietverhältnis nicht beenden konnte. Gründe für eine

außerordentliche fristlose Kündigung sind nicht geltend gemacht worden. Eine ordentliche, fristgemäße Kündigung konnte der Beklagte nicht mit Erfolg aussprechen, da die Parteien das Mietverhältnis wirksam befristet haben. Gemäß § 542 Abs. 1 BGB kann ein Mietverhältnis jedoch nur durch eine ordentliche Kündigung beendet werden, wenn es nicht mit Ablauf einer im Vertrag vereinbarten Frist gemäß § 542 Abs. 2 BGB endet.

9

Der Beklagte kann sich nicht mit Erfolg auf die in § 550 BGB, der aufgrund der Verweisung in § 578 BGB auch auf Gewerberäume Anwendung findet, bestimmte Ausnahme von diesem Grundsatz berufen. Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, gilt er gemäß § 550 BGB für unbestimmte Zeit und kann nach Ablauf eines Jahres ordentlich gekündigt werden.

10

Sowohl der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag als auch der vereinbarte Nachtrag, auf den es für die Beurteilung der Einhaltung der Schriftform maßgeblich ankommt (BGH, Urt. v. 09.04.2008, XII ZR 89/06, NZM 2008, 484), genügen den Schriftformerfordernissen des § 126 BGB. Um die Formerfordernisse des § 126 BGB zu wahren, muss es sich um eine einheitliche Urkunde handeln, die von allen Beteiligten eigenhändig unterschrieben ist (Schweizer in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, Gewerberaummieta, 2014, § 550 Rn. 13; V. Emmerich in Emmerich/Sonnenschein, Mieta, 11. Aufl., § 550 Rn. 7).

11

Hieraus hat der BGH abgeleitet, dass bei einer Personenmehrheit alle an dieser beteiligten Personen den Vertrag zeichnen müssen. Will hiervon abweichend eine der Personen eine oder mehrere andere Personen, die ebenfalls den Vertrag unterzeichnen müssen, vertreten, müsse dies durch einen Vertretungszusatz kenntlich gemacht werden, der erkennen lässt, dass der Vertreter eine entsprechende Vertretungsmacht für sich in Anspruch nehmen will und nicht der Fall vorliege, dass noch eine Unterschrift unter dem Vertrag fehle, dieser also unvollständig sei (BGH, Urt. v. 11.09.2002, XII ZR 187/00, NJW 2002, 3389 - für die Erbengemeinschaft; OLG Köln, Urt. v. 03.03.2015, 22 U 82/14, ZMR 2015, 446 - für die Grundeigentümergeinschaft; Schweizer in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, a.a.O., § 550 Rn. 49; Lammel in Schmidt-Futterer, MietR, 13. Aufl., § 550 Rn. 28). Ebenso verhält es sich bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die nach dem Grundgedanken des Gesetzes von ihren Gesellschaftern gemeinschaftlich vertreten wird. (BGH, Urt. v. 05.11.2003, XII ZR 134/02, NJW 2004, 1103; BGH, Urt. v. 16.07.2003, XII ZR 65/02, NJW 2003, 3053). Auch für die Aktiengesellschaft hat der BGH aufgrund der in § 78 Abs. 2 AktG geregelten Gesamtvertretungsbefugnis die Unterschriften aller Vorstandsmitglieder oder für den Fall, dass ein oder mehrere Vorstandsmitglieder den Vertrag nicht unterzeichnen, wiederum einen

die Vertretung deutlich machenden Zusatz gefordert (BGH, Urt. v. 04.11.2009, XII ZR 86/07, NJW 2010, 1453). In jenem Fall war im Rubrum einer Zusatzvereinbarung angegeben worden, dass die Aktiengesellschaft durch zwei namentlich benannte Vorstandsmitglieder vertreten werde. Die Vereinbarung unterzeichnet hatte hingegen nur einer der Beiden, ohne einen Vertretungszusatz hinzu zu setzen. Werde hingegen im Vertragsrubrum keine Angabe zu den Vertretungsverhältnissen einer Aktiengesellschaft gemacht, bedürfe es auch bei Unterzeichnung nur durch ein Vorstandsmitglied keines Vertretungszusatzes, da der Eindruck der Unvollständigkeit nicht entstehen könne (BGH, Urt. v. 22.04.2015, XII ZR 55/14, NJW 2015, 2034).

12

Ein solcher die Vertretung kennzeichnender Zusatz kann in der Verwendung des Kürzels „i. V.“ liegen (BGH, Urt. v. 04.11.2009, XII ZR 86/07, NJW 2010, 1453). Ebenso kommt der Zusatz „i. A.“ in Betracht (OLG Brandenburg, Urt. v. 30.03.2011, 3 U 113/10, MDR 2011, 1032). Aufgrund der Bedeutung von Firmenstempeln im Geschäftsverkehr genügt es aber auch, wenn der Unterschrift einer natürlichen Person ein Betriebsstempel begedrückt wird, um deutlich zu machen, dass der Unterzeichnende die Vertretungsmacht für die Vertragspartei für sich in Anspruch nimmt und daher auch in Vertretung des nicht zeichnenden Vertretungsberechtigten den Vertrag unterzeichnet hat (BGH, Urt. v. 23.01.2013, XII ZR 35/11, NZM 2013, 271; Festhaltung in BGH, Urt. v. 22.04.2015, XII ZR 55/14, NJW 2015, 2034; OLG Köln, Urt. v. 14.12.2004, 22 U 117/04, GuT 2005, 5; Blank in Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 550 Rn. 6; Schweizer in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, a.a.O., § 550 Rn. 50).

13

In Anwendung dieser insbesondere durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes geprägten Grundsätze genügt die Form des Nachtrages zum Mietvertrag vom 12.03.2014/01.04.2014 den an die Schriftform zu stellenden Anforderungen. In dessen Rubrum heißt es zur Bezeichnung des Mieters:

14

„L. B. ...

Diese vertreten durch: Dr. W. C. (Geschäftsführer), M. J. (Geschäftsführer) und Dr. M. H. (Geschäftsführer)“

15

Dies lässt zweifellos erkennen, dass der Kläger Vertragspartner sein soll. Zusätzlich gibt die Formulierung die für diese Vertragsurkunde durch den Kläger angenommenen Vertretungsverhältnisse wieder, wonach die Vertretung des Klägers durch drei Geschäftsführer erfolgt, obgleich es für die Schriftform nicht erforderlich ist, dass aus der Urkunde deutlich wird, woher der Vertreter seine Vertretungsmacht herleiten will.

Abweichend hiervon ist der Vertrag jedoch nur von den Herren C. und J. unterschrieben worden. Gleichwohl weist die vorgedruckte Unterschriftenleiste wiederum die drei im Vertragsrubrum angegebenen Herren mit dem Zusatz Geschäftsführer aus. Durch den beigedrückten Stempel des Klägers haben die Herren C. und J. jedoch zum Ausdruck gebracht, für den Kläger vertretungsbefugt zu sein und dabei Herrn H. vertreten zu wollen, weil durch den Stempelaufdruck der Eindruck vermittelt wird, dass der Vertragsschluss für vollendet zu erachten ist. Somit haben sie einen hinreichenden Vertretungszusatz beigefügt, denn der Eindruck einer Unvollständigkeit wird gerade durch das Anbringen des Firmenstempels vermieden. Darauf, ob ihnen die ausgewiesene Vertretungsmacht tatsächlich zustand, kommt es für die Wahrung der Schriftform nicht an (BGH, Urt. v. 22.04.2015, XII ZR 55/14, NJW 2015, 2034; Schweizer in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, a.a.O., § 550 Rn. 48; V. Emmerich in Emmerich/Sonnenschein, a.a.O., § 550 Rn. 9). Da ein entsprechender Vertretungszusatz vorhanden ist, braucht der Senat nicht zu vertiefen, ob ein solcher entbehrlich ist, wenn sich die Vertretungsabsicht aus dem Inhalt des Vertrages und den sonstigen Umständen des Vertragsschlusses mit hinreichender Deutlichkeit ergibt.

16

Sofern unabhängig von der Beantwortung der Frage der Einhaltung der Schriftform in Betracht zu ziehen sein könnte, dass es den Herren C. und J. bei Unterschrift unter die Vertragsurkunde an einer nötigen Vertretungsbefugnis fehlte, braucht der Senat dies ebenfalls nicht vertiefen, da das Landgericht im unstreitigen Tatbestand des angefochtenen Urteils bereits festgestellt hat, dass die Willenserklärung der Herren C. und J. durch Genehmigungserklärungen des Vorstandsvorsitzenden und seines Stellvertreters vom 04.04.2017 genehmigt wurden. Dies entspricht der in § 8 der Satzung (Anlage K9) bestimmten Vertretungsbefugnis des Vorstandes nach außen. Ob diese Genehmigungen der Schriftform genügten, braucht der Senat nicht untersuchen, da die Genehmigung dem Formerfordernis nicht unterliegt (Staudinger-BGB/Emmerich, (2018), § 550 Rn. 12a; Schweizer in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, a.a.O., § 550 Rn. 48).

17

Da die Frage, der der Beklagte grundsätzliche Bedeutung zumisst, aus Sicht des Senates mit den vorzitierten Urteilen des Bundesgerichtshofes vom 23.01.2013, 04.11.2009 und 22.04.2015 ihre Beantwortung bereits gefunden hat, hält er eine Entscheidung nach § 522 Abs. 2 ZPO, dessen Voraussetzungen sämtlich vorliegen, für sachgerecht.

18

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 522 Abs. 3, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

19

Die Festsetzung des Gegenstandswertes beruht auf §§ 41, 47 GKG. Dabei sind die Nettogrundmieten und Betriebskostenpauschalen, nicht aber Betriebskostenvorauszahlungen, für den Zeitraum eines Jahres anzusetzen. Dies ergibt den Betrag von 36.587,40 €, den das Landgericht seiner Streitwertfestsetzung zu Grunde gelegt hat. Dem ist jedoch gemäß § 3 des Mietvertrages die Umsatzsteuer in Höhe von 19 % hinzu zu setzen, so dass sich ein Gegenstandswert von 43.539,01 € ergibt. Das hat das Landgericht offenbar übersehen, so dass der Senat auch von seiner Abänderungsbefugnis des § 63 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GKG Gebrauch macht.