

Nachhaftung persönlich haftender Gesellschafter/Mietvertrag/Verlängerungsklausel

BGH, Urteil vom 29. April 2002 - II ZR 330/00 (Kammergericht)

HGB § 160, BGB § 564 a.F.

Enthält ein Mietvertrag die Bestimmung, das Mietverhältnis, das zu einem festgelegten Zeitpunkt ende, verlängere sich jeweils um ein Jahr, wenn eine der Parteien dem nicht (fristgerecht) widerspreche, so wird der ursprüngliche Mietvertrag fortgesetzt, wenn ein solcher Widerspruch nicht erfolgt, nicht aber ein neuer Vertrag geschlossen.

Problemstellung:

Der Kl. vermietete einer oHG im Jahre 1976 durch einen auf 20 Jahre befristeten Mietvertrag bis zum 31. März 1996 Gewerberäume. In dem Vertrag wurde bestimmt, daß sich das Mietverhältnis nach Ende dieser Laufzeit jeweils um ein Jahr verlängere, wenn nicht eine Partei spätestens sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit der Verlängerung widerspreche. Der Beklagte trat 1993 als Gesellschafter in das Unternehmen ein. 1995 wurde die oHG zur GmbH & Co. KG umgestaltet. Der Bekl. gab hierbei seine Stellung als persönlich haftender Gesellschafter auf und wurde Kommanditist. Zum Ende der Laufzeit widersprach keine Partei der Verlängerung des Mietverhältnisses. Dieses endete erst 1998 durch fristlose Kündigung des Kl. nach Zahlungsverzug des Mieters. Der Kl. verlangt nun vom Bekl. als früheren persönlich haftenden Gesellschafter wegen dessen Nachhaftung gemäß § 160 HGB für März 1996 Miete in Höhe von 16.344,22 DM und für die Zeit danach in Höhe von 211.569,26 DM. Das Berufungsgericht sprach dem Kl. nur den ersten Teilbetrag zu, da der Bekl. nicht für neue Verträge hafte und die "Verlängerung" des Mietvertrages als Abschluß eines neuen Vertrages zu werten sei. Die Parteien seien nicht zur Fortsetzung gezwungen gewesen. Der BGH hob das Berufungsurteil auf und gab der Klage insgesamt statt.

Zusammenfassung der Entscheidungsgründe:

Mietverträge über Grundstücke und Räume auf unbestimmte Zeit mit Verlängerungsklausel, die in der Praxis häufig anzutreffen sind, verlängern sich automatisch auf bestimmte oder unbestimmte Zeit, wenn sie nicht zum vereinbarten Vertragsende gekündigt werden. Unterbleibt die Kündigung, so wird das Mietverhältnis mit demselben Vertragsinhalt fortgesetzt. Die Identität des damit in die Zukunft verlängerten Vertrags bleibt erhalten (so u.a. Blank in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 7. Aufl., BGB § 564 Rn. 12; MünchKomm-Voelskow, BGB, 4. Aufl., § 564 Rn. 6; Soergel/Heintzmann, BGB, 12. Aufl., § 564 Rn. 7; a.A. K. Schmidt, Gesellschaftsrecht, 3. Aufl. S. 1484). Die befristete Kündigung beendet den Vertrag erst zum vertraglich oder gesetzlich bestimmten Zeitpunkt. Dies hat zur Folge, daß das Mietverhältnis bis dahin unverändert weiterbesteht und es daher während dieses Zeitraums noch dem Einfluß vertraglicher Vereinbarungen über seinen Inhalt und ggf. über seine (weitere) Fortdauer unterworfen ist (BGHZ 139, 123, 127 = NJ 1998, 652 [Leits.]). Im vorliegenden Fall war die Verlängerung zwar nicht vom Ausbleiben einer Kündigung abhängig, sondern vom Ausbleiben eines Widerspruchs gegen die Verlängerung. Für die rechtliche Beurteilung, ob der Vertrag fort dauert, kann diesem lediglich terminologischen Unterschied jedoch keine Bedeutung beigemessen werden.

Gemäß § 160 HGB »haftet ein aus der oHG ausgeschiedener oder in die Stellung eines Kommanditisten zurückgetretener Gesellschafter noch für die Dauer von fünf Jahren für die bis zu seinem Ausscheiden oder

Zurücktreten begründeten Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Nach Ansicht des BGH hat der Gesetzgeber mit dieser Vorschrift »nicht lediglich eine zeitliche Obergrenze festgelegt. Er hat vielmehr eine umfassende Regelung des Problems der Nachhaftungsbegrenzung vorgenommen und dabei die Rechtsprechung zu dem alten Recht gesehen und berücksichtigt. Er wollte auch die Dauerschuldverhältnisse einbezogen wissen. Damit hat der Gesetzgeber im Interesse der Rechtssicherheit für alle Verbindlichkeiten einheitlich den Weg einer klar festgelegten Ausschlußfrist gewählt. (...) (so auch Sen.Urt. v. 27. September 1999 - II ZR 356/98, WM 1999, 2406, 2408 = BGHZ 142, 324, 331 = NJ 2000, 257 [bearb. v. Steding]). Sinn dieser Regelung sei es, einen Ausgleich zwischen dem Anliegen des Gesellschafters, für Verbindlichkeiten nicht zu lange zu haften, auf die er keinen Einfluß mehr nehmen könne, und den Interessen der Gesellschaftsgläubiger vorzunehmen. »Allein schon im Hinblick auf diese Zweckrichtung sind Dauerschuldverhältnisse ohne Differenzierung nach gewissem und ungewissem Verlauf in der Zukunft als Verbindlichkeiten im Sinne von § 160 Abs. 1 HGB anzusehen. Bei Dauerschuldverhältnissen ist die Rechtsgrundlage für die einzelnen Schuldverpflichtungen bereits in dem Vertrag selber angelegt, mit der Folge, daß diese Schuldverpflichtungen mit dem Vertragsschluß als entstanden anzusehen sind, auch wenn einzelne Verpflichtungen erst später fällig werden (Sen.Urt. aaO. m.w.N.). Handelt es sich bei einem Mietvertrag mit Verlängerungsklausel um die Fortsetzung eines alten Vertrages, wenn die Kündigung nicht erfolgt oder ein Widerspruch gegen die Verlängerung unterbleibt, so liegt nichts anders vor, als ein Dauerschuldverhältnis mit für die Zukunft ungewissem Verlauf.

Kommentierung:

Das Urteil bestätigt die bisherige Rechtsprechung des Senats zur Nachhaftung bei Dauerschuldverhältnissen mit Verlängerungsklausel und bringt daher nicht viel Neues. Bereits in der zitierten Grundsatzentscheidung aus dem Jahr 1999 hatte der BGH seine zuvor vertretene Kündigungstheorie angesichts der Neuregelung des § 160 HGB durch das NachhaftungsbegrenzungsG v. 18.03.1994 aufgegeben und bei Dauerschuldverhältnissen die Nachhaftung des ausgeschiedenen persönlich haftenden Gesellschafters auf Zeiträume erweitert, die nach der ersten Kündigungsmöglichkeit des Gläubigers liegen. Der ausgeschiedene Gesellschafter haftet somit auch für Entgeltansprüche durch Vertragsverlängerung mangels Kündigung. Wenn der Vertrag statt der Kündigung einen »Widerspruch« vorsieht, kann selbstverständlich nichts anderes gelten, denn es handelt sich bei dem Widerspruch hier rechtlich um das Gleiche wie eine Kündigung. Die Bedeutung des Urteils erschöpft sich in dieser Klarstellung durch den BGH. Offen bleibt bei alledem weiterhin, was bei einer Verlängerung des Vertrages durch Ausübung einer im Ursprungsvertrag durch den Gläubiger gewährten Option gilt. Zum Teil wird hier vertreten, die aufgrund der Vertragsverlängerung entstehenden neuen Verbindlichkeiten würden nicht den ausgeschiedenen Gesellschafter treffen. Dies ist aber nach dem vorliegenden Urteil zweifelhaft, denn auch in diesen Fällen bleibt bei Ausübung der Option der alte Vertrag bestehen und wird nur verlängert. Die Unbestimmtheit der Dauer bezieht sich von Anfang an auf die Zeit ab Ausübung der Option und die danach entstehenden Verpflichtungen sind bereits im ursprünglichen Vertrag angelegt. Der Versuch der Nachhaftung dadurch zu entgehen, daß die Gesellschaft statt der Verlängerungsklausel eine Option vereinbart, dürfte daher im Zweifel keinen Erfolg haben. Es spricht jedoch nichts dagegen, diesen Versuch zu unternehmen, wenn sich die Alternative vor Vertragsschluß stellt.

Mit der Neuregelung des § 564 a.F. BGB durch das MietRÄndG in § 542 n.F. BGB ändert sich an der vorstehend erläuterten Rechtslage übrigens nichts. Das Urteil hat nach wie vor Bedeutung für die Rechtspraxis.

Rechtsanwalt Matthias Winkler, Berlin