

## **Mietvertrag/Erbengemeinschaft/Rechtsfähigkeit/Schriftform**

*BGH, Urteil vom 11. September 2002 - XII ZR 187/00 (Brandenburgisches OLG)*

BGB § 566 a.F.

- 1. Ein von einem Vertreter einer Erbengemeinschaft abgeschlossener Mietvertrag kann mangels Rechtsfähigkeit derselben nicht mit der Erbengemeinschaft als solcher, sondern nur mit den einzelnen Miterben zustande kommen.**
- 2. Zur Frage der Einhaltung der Schriftform in einem solchen Fall.**

### ***Problemstellung:***

Der Bekl. mietete von der im Vertragsformular so bezeichneten "Erbengemeinschaft Sa., vertreten durch S.K." im Jahr 1991 Gewerberäume. Die Laufzeit des Vertrages war bis 31. Mai 1993 befristet. Der Bekl. erhielt zusätzlich die Option, den Vertrag anschließend dreimal um jeweils fünf Jahre (bis Ende Mai 1998, 2003 und 2008) zu verlängern. S.K. unterzeichnete den Vertrag auf Vermieterseite, gab das Vertretungsverhältnis bei der Unterschrift jedoch nicht noch einmal an. 1997 veräußerte die Erbengemeinschaft das Grundstück an die Kl., die den Mietvertrag am 16.12.1997 zum 30.06.1998 kündigte. Der Bekl. erkannte die Kündigung nicht an und räumte die Mietsache nicht. Die von der Kl. erhobene Räumungsklage scheiterte zunächst vor den Instanzgerichten.

Der BGH gab dem Antrag der Kl. jedoch auf ihre Revision hin statt und stellte fest, daß das Mietverhältnis durch die Kündigung beendet worden ist.

### ***Zusammenfassung der Entscheidungsgründe:***

Der BGH hält die Kündigung für wirksam. Nach seiner Auffassung hatten die Parteien bei Abschluß des Mietvertrages nicht die Schriftform eingehalten, die bei befristeten Mietverträgen, die länger als ein Jahr laufen, notwendig ist. Daher lag gemäß § 566 a.F. BGB ein unbefristeter Vertrag vor. Dieser konnte von Vermieterseite mit der hier eingehaltenen gesetzlichen Frist gem. § 565 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gekündigt werden. Das Gericht vertritt die Auffassung, daß die Schriftform aus zwei Gründen nicht eingehalten wurde.

Die Schriftform wurde aus zwei Gründen nicht eingehalten. Für die Einhaltung der Schriftform ist nach Auffassung des BGH zum einen erforderlich, daß sich alle wesentlichen Vertragsbedingungen aus der Urkunde ergeben oder zumindest aus ihr bestimmbar sind. Hierzu gehören insbesondere Mietgegenstand, Mietzins sowie Dauer und Parteien des Mietverhältnisses. Im vorliegenden Fall war nicht bestimmbar, wer Vermieter geworden ist. Nach zutreffender Ansicht des BerufungsG sind Vermieter die einzelnen Mitglieder der Erbengemeinschaft geworden.

Die Erbengemeinschaft an sich besitzt keine Rechtsfähigkeit und kann daher nicht als solche Vermieterin sein. Dies ergibt sich daraus, daß die Erbengemeinschaft zwar wie die nunmehr als rechtsfähig anerkannte BGB-Gesellschaft eine Gesamthandsgemeinschaft ist. Anders als die BGB-Gesellschaft ist die Erbengemeinschaft jedoch gesetzlich begründet, auf Liquidation gerichtet und verfügt über keine Handlungsorganisation, die zur Teilnahme am Rechtsverkehr ausgerichtet ist. Ihr fehlt ein auf Dauer angelegter Handlungszweck und eine darauf gerichtete Personenverbindung. Vermieter waren daher die einzelnen Mitglieder der Erbengemeinschaft, die sich aus dem Vertrag jedoch nicht ermitteln ließen. Es war nicht einmal erkennbar, ob bei "Erbengemeinschaft Sa." mit "Sa." der Erblasser oder der Familienname der Erben bzw. eines Erben gemeint

war. Auch waren keine Anschriften von "Sa." ersichtlich, so daß ein etwaiger Erwerber des Grundstücks aus der Urkunde die Vermieter nicht ermitteln konnte.

Zum anderen rügt der BGH, dass nicht sämtliche Vertragsparteien den Vertrag unterzeichnet haben. Unterzeichnet nicht der Vermieter selbst, sondern beauftragt er einen Vertreter, muß das Vertretungsverhältnis in der Urkunde durch einen das Vertretungsverhältnis anzeigenden Zusatz hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen. Das war im vorliegenden Fall nach Ansicht des BGH nicht geschehen, da ein solcher Zusatz nicht bei der Unterschrift vermerkt war.

### ***Kommentierung***

Das Urteil ist von zweifacher Bedeutung. Zunächst klärt der BGH höchstrichterlich die Frage der Rechtsfähigkeit einer Erbengemeinschaft. Nach der revolutionären Entscheidung des II. Zivilsenats, dass der BGB-Gesellschaft Rechtsfähigkeit zukommt, wenn diese als Außengesellschaft auftritt (Urteil vom 29. Januar 2001 - II ZR 331/00, NJW 2001, 1056), war vereinzelt vertreten worden, auch die Erbengemeinschaft sei als rechtsfähig anzuerkennen (früher schon Karsten Schmidt, NJW 1985, 2785, 2788f. für die unternehmenstragende Erbengemeinschaft). Diese Auffassung teilt der XII. Zivilsenat in Anschluß an frühere Rechtsprechung ausdrücklich nicht. Er begründet dies zutreffend mit den zwischen beiden Gesamthandsgesellschaften bestehenden wesentlichen Strukturunterschieden. Diese Frage dürfte daher nun geklärt sein.

Fast noch wichtiger sind die Aussagen des BGH zur Einhaltung der Schriftform, wenn Partei des Mietvertrages eine Erbengemeinschaft ist sowie wenn ein Vertreter den Vertrag unterzeichnet. Konstellationen wie im vorliegenden Fall findet man in der Praxis sehr häufig. Vor allem Hausverwaltungen unterzeichnen oft selbst Mietverträge und unterziehen sich nur selten der Mühe, alle Mitglieder umfangreicher Erbengemeinschaften in Form einer dem Mietvertrag anliegenden Liste aufzuführen, da sie davon ausgehen, dass sich diese aus dem Grundbuch ergeben. Nach der vorliegenden Entscheidung reicht dies jedoch nicht, und die Beifügung einer Erbenliste ist für die Zukunft anzuraten. Zwar reicht es möglicherweise, eine aussagekräftige Bezeichnung der Erbengemeinschaft zu verwenden, die erkennen läßt, wer Erblasser ist. Sicher ist dies aber nicht. Die besonders strenge Haltung des Gerichts, einen Vertretungszusatz im Kopf der Vertragsurkunde nicht für ausreichend zu halten, wenn dieser bei der Unterschrift vergessen wird, setzt Vertreter und Berater von Mietvertragsparteien einem weiteren erheblichen Haftungsrisiko aus und zwingt zu besonderer Sorgfalt. Man mag die Haltung des BGH übertrieben finden, zumal das Vertretungsverhältnis im vorliegenden Fall aus der Mietvertragsurkunde deutlich hervorging. Die Praxis wird sich an dieser höchstrichterlichen Entscheidung jedoch orientieren müssen. Das Urteil betrifft eine ganze Reihe bestehender Mietverträge und weist einen eleganten Weg, ungeliebte langfristige Mietverträge vorzeitig zu beenden.

Die Entscheidung gilt auch für Rechtsverhältnisse, die erst nach Inkrafttreten der Mietrechtsreform geschlossen wurden. § 566 a.F. BGB lebt als § 550 S. 2 BGB fort und gilt auch für Gewerbemietverhältnisse (§ 578 BGB n.F.).

Das Urteil hat schließlich Bedeutung über Erbengemeinschaften hinaus. Da nur BGB-Außengesellschaften als rechtsfähig anerkannt sind und die Frage, wann eine solche Außengesellschaft vorliegt, umstritten ist, kann sich in Zweifelsfällen das gleiche Vorgehen empfehlen wie bei der Erbengemeinschaft (Gesellschafterliste als Anlage beifügen). Zwar spricht vieles dafür, eine GbR, die einen Mietvertrag unterzeichnet, immer als Außengesellschaft anzusehen. Sollte dies jedoch einmal anders beurteilt werden,

wäre der Vertrag ohne anliegende Gesellschafterliste mit kurzer Frist kündbar, statt wie gewünscht, noch viele Jahre zu bestehen.

*Rechtsanwalt Matthias Winkler, Berlin*