

## **Gesellschaft bürgerlichen Rechts/Parteiwechsel/Rubrumsberechtigung/mietrechtliches Schriftformerfordernis**

*BGH, Urteil vom 15. Januar 2003 - XII ZR 300/00 (Brandenburgisches OLG)*

ZPO §§ 50, 263, 313 Abs. 1 Nr. 1

BGB §§ 550, 705; 566 a.F.

- 1. In anhängigen Verfahren, in denen die Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) eine Gesamthandsforderung entsprechend der früheren Rechtsprechung als notwendige Streitgenossen eingeklagt haben, ist nach der Änderung dieser Rechtsprechung (BGHZ 146, 341ff.) kein Parteiwechsel dahin erforderlich, daß Klägerin nun die GbR ist. Vielmehr ist eine Rubrumsberechtigung der zulässige und richtige Weg.**
- 2. Unterzeichnet für eine Vertragspartei ein Vertreter den Mietvertrag, muß dies in der Urkunde durch einen das Vertretungsverhältnis anzeigenden Zusatz hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen, um die Schriftform nach § 566 BGB a.F. zu wahren.**

*(zu 2. Leitsatz des Bearbeiters)*

### ***Problemstellung:***

Im Jahr 1992 vermietete die Kl., eine Grundstücksgesellschaft, eine Büroetage an die bekl. Anwaltssozietät. Der Vertrag wurde auf 10 Jahre geschlossen. Er führte auf Vermieterseite eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf, ohne deren Mitglieder zu bezeichnen. Unterschrieben ist der Vertrag auf Mieterseite lediglich von einem der Sozien, auf Vermieterseite von einer Person, die bei einem Geschäftsbesorger des Vermieters angestellt war. Vertretungszusätze fehlen bei beiden Unterschriften. Im März 1996 kündigten die Anwälte den Mietvertrag vorzeitig, gaben die Räume zurück und zahlten keine Miete mehr.

Die Kl. erhob darauf Zahlungsklage wegen rückständiger Mieten zwischen 1996 und 1998 in Höhe von insgesamt über 167.000,00 DM. Die Klage scheiterte im wesentlichen.

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

Da die Klage ursprünglich von den Gesellschaftern der Vermieter-GbR und nicht von dieser selbst erhoben worden war, hatte der BGH zunächst zu entscheiden, wie nach der Änderung der Rechtsprechung zur Parteifähigkeit der GbR insoweit zu verfahren ist. Denn es war klar, daß bei Erhebung der Klage die GbR nur deshalb nicht selbst geklagt hatte, da das nach dem Stand damaliger Rechtsprechung nicht möglich war. In Betracht kamen einerseits eine bloße Rubrumsberechtigung, andererseits ein Parteiwechsel. Der BGH entschied sich für die Rubrumsberechtigung, da wahrer Kläger schon immer die GbR als solche war und diese sich nur falsch bezeichnet hatte.

Die Forderung selbst wurde abgewiesen. Da die Parteien die nach § 566 a.F. BGB für langfristige Mietverträge erforderliche Schriftform nicht eingehalten hatten, konnten die Bekl. vorzeitig ordentlich kündigen und schuldeten keine weiteren Mieten. Zur Wahrung der Form wäre erforderlich gewesen, daß die Parteien selbst unterzeichnet oder Vertreter durch einen Zusatz ihre Vertreterstellung deutlich gemacht hätten. Dies war jedoch unterblieben.

### ***Kommentierung:***

Die Bedeutung der Entscheidung ist zum einen formeller, zum anderen materieller Natur.

Soweit der Senat mit seiner Entscheidung für eine bloße Rubrumsberichtigung klarstellt, daß die GbR schon immer die eigentliche Kl. war, berührt dies eher eine prozessuale Randfrage. Denn wie der BGH selbst feststellt, wäre selbst eine Parteiänderung unproblematisch zulässig, da sie jedenfalls sachdienlich wäre. Wichtiger ist die Fortführung der Rechtsprechung zum besonderen mietrechtlichen Schriftformerfordernis (§ 566 a.F. BGB - jetzt § 550 BGB). Wie schon in der Entscheidung zur Wahrung der Schriftform bei Abschluß eines Mietvertrages durch eine Erbengemeinschaft (Urteil vom 11. September 2002 - NJ 2003, 253 - *[bearb. v. Winkler]*), verlangt der BGH erneut, daß entweder alle Vertragsparteien die Urkunde unterzeichnen oder Vertreter bei der Unterzeichnung einen die Vertretung kennzeichnenden Zusatz anbringen. Dabei läßt der BGH weiterhin offen, ob ein allgemeiner Zusatz überhaupt ausreicht oder es nicht sogar erforderlich ist anzugeben, in welcher Eigenschaft der Vertreter Vertretungsmacht für sich in Anspruch nimmt (als Einzelbevollmächtigter, als gesetzlicher Vertreter, als im Gesellschaftsvertrag bevollmächtigter Geschäftsführer usw.).

Für die Praxis bedeutet das, bei Abschluß eines solchen Vertrages auf Vertretungsverhältnisse besondere Sorgfalt zu verwenden. Stellt sich die Frage, ob ein langfristiger Vertrag vorzeitig kündbar ist, dürften sich hier häufig Ansatzpunkte finden der unerwünschten jahrelangen Bindung zu entkommen. Denn juristisch nicht beratene Vermieter unterschätzen die Gefahr von Formfehlern bei langfristigen Verträgen regelmäßig.

*Rechtsanwalt Matthias Winkler, Berlin*