



### **BGB § 550**

Bei Abschluss eines Mietvertrages durch eine AG ist die Schriftform des § 550 BGB nur gewahrt, wenn alle Vorstandsmitglieder unterzeichnen oder eine Unterschrift den Hinweis enthält, dass das unterzeichnende Vorstandsmitglied auch die Vorstandsmitglieder vertreten will, die nicht unterzeichnet haben.

BGH, Urteil vom 4. November 2009 - XII ZR 86/07 -

#### **Aus den Gründen:**

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit eines langfristigen Mietvertrages über Gewerberäume nach vorzeitiger ordentlicher Kündigung durch die Klägerin als Mieterin. Mit Vertrag vom 2.7.2001 mietete die Klägerin Gewerberäume für zehn Jahre beginnend mit dem 1.10.2001. Die Vermieterin und Eigentümerin übereignete das Grundstück durch "Einbringungsvertrag" vom 20.12.2001 unter Übergang der Nutzungen und Lasten zum 1.1.2002 an die Beklagte, die am 15.8.2003 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wurde. Am 18.3.2002 einigten sich die Beklagte und die Klägerin auf eine Mieterhöhung. Die Klägerin, eine Aktiengesellschaft, wurde dabei laut Vereinbarung durch die Vorstandsmitglieder S. G. und E. K. vertreten; unterzeichnet wurde die Vereinbarung nur von E. K. Mit Schreiben vom 31.3.2006 erklärte die Klägerin die ordentliche und außerordentliche Kündigung des Mietvertrages zum 30.6.2006. Das LG hat nach teilweiser Klagerücknahme antragsgemäß festgestellt, dass das Mietverhältnis der Parteien zum 30.9.2006 geendet hat. Auf die Berufung der Beklagten hat das KG die Klage abgewiesen. Dagegen wendet sich die Klägerin mit der vom Senat zugelassenen Revision. Die Revision hat Erfolg.

a) Ohne Erfolg beruft sich die Revision darauf, die Schriftform sei schon deshalb nicht gewahrt, weil im Hinblick auf die Änderungsvereinbarung vom 18.3.2002 unklar sei, in welcher Funktion das Vorstandsmitglied K. gehandelt habe. Zwar liege es nahe, dass er als eines von zwei gesamtvertretungsberechtigten Vorstandsmitgliedern unterschrieben habe, doch die Auslegung, dass er (auch) als von dem weiteren Vorstandsmitglied G. rechtsgeschäftlich beauftragter Vertreter agiert habe, bleibe möglich. Für einen potentiellen Erwerber bleibe die Frage der Vertretungsberechtigung und somit der Wirksamkeit des Vertrages im Unklaren.

Der Senat hat bereits mehrmals entschieden, dass Angaben darüber, woraus der Unterzeichner seine Vertretungsmacht herleitet, zur Wahrung der Schriftform nicht erforderlich sind. Ob der Vertreter Vertretungsmacht gehabt hat, ist keine Frage der Schriftform, sondern der Wirksamkeit des Vertrages. Selbst wenn der Vertreter ohne Vertretungsmacht handelt, beeinträchtigt das die Schriftform nicht (BGHZ 176, 301, 309 = NJW 2008, 2178, 2179; BGH, Ur.v. 6.4.2005 XII ZR 132/03 NJW 2005, 2225, 2226).

b) Zu Recht macht die Revision aber geltend, die Schriftform sei nicht eingehalten, weil der Unterschrift des Vorstandsmitgliedes K. nicht entnommen werden könne, ob es für das Vorstandsmitglied G. mit unterzeichnet habe.

Zur Einhaltung der Schriftform des § 550 BGB gehört auch, dass die Vertragsurkunde von beiden Parteien unterzeichnet ist (BGHZ 176, 301, 307 = NJW 2008, 2178, 2179).

aa) Ist die Urkunde im Falle einer Personenmehrheit nicht von allen Vermietern oder Mietern unterzeichnet, müssen die vorhandenen Unterschriften deutlich zum Ausdruck bringen, dass sie auch in Vertretung der nicht unterzeichnenden Vertragsparteien geleistet worden sind. Denn sonst lässt sich der vorliegenden Urkunde nicht eindeutig entnehmen, ob der Vertrag mit den vorhandenen Unterschriften, auch für und in Vertretung der anderen Vertragsparteien, zustande gekommen ist oder ob die Wirksamkeit des Vertrages so lange hinausgeschoben sein soll, bis auch die weiteren Vertragsparteien diesen unterschrieben haben.

Das hat der Senat für die Gesellschafter einer GbR (BGH, Ur. v. 5.11.2003 XII ZR 134/02 NJW 2004, 1103 und v. 16.7.2003 XII ZR 65/02 NJW 2003, 3053, 3054) und für die Mitglieder einer Erbengemeinschaft (BGH, Ur. v. 11.9.2002 XII ZR 187/00 NJW 2002, 3389, 3391) entschieden. Ein Vertretungszusatz ist darüber hinaus immer dann erforderlich, wenn als Mieter oder Vermieter mehrere Personen (etwa Eheleute) auftreten, von denen nur eine den Vertrag unterschrieben hat. Auch dann ist aus der bloßen Unterschrift noch nicht ersichtlich, ob der Vertrag zugleich in Vertretung und zwar auch für den anderen mit unterzeichnet worden ist oder ob es noch der Unterschrift weiterer Personen bedarf (BGHZ 125, 175, 178 ff. = NJW 1994, 1649, 1650 f.).

bb) Wird die Vertretung der Vertragspartei durch die den Vertrag unterzeichnende Person allerdings auf andere Weise deutlich, ist ein zusätzlicher Vertretungszusatz nicht erforderlich (dazu auch BGHZ 176, 301, 308 = NJW 2008, 2178, 2180).

Das ist insbesondere dann der Fall, wenn nur eine natürliche Person als Mieter oder Vermieter auftritt und eine andere Person den Vertrag unterschreibt. Dann kann deren Unterschrift auf der im Mietvertrag mit "Mieter" oder "Vermieter" gekennzeichneten Unterschriftenzeile nur bedeuten, dass sie mit ihrer Unterschrift die Vertragspartei vertreten will. Das Vertretungsverhältnis wird in solchen Fällen deswegen auch ohne ausdrücklichen Vertretungszusatz hinreichend deutlich und die Schriftform ist dann auch ohne ausdrücklichen Vertretervermerk gewahrt (BGH, Ur. v. 19.9.2007 XII ZR 121/05 NJW 2007, 3346 f. und v. 6.4.2005 XII ZR 132/03 NJW 2005, 2225, 2226). Dementsprechend hat der Senat die Wahrung der Schriftform als ausreichend angesehen, wenn bei einer GmbH der alleinige Geschäftsführer ohne Hinweis auf seine Vertreterstellung unterzeichnet (BGH, Ur. v. 6.4.2005 XII ZR 132/03 NJW 2005, 2225, 2226 f.). Eines Vertretungszusatzes bedarf es in diesem Falle nicht, weil von vornherein klar ist, dass der Alleingeschäftsführer nicht für sich, sondern für die Gesellschaft handelt.

cc) Im Streitfall ist die Mieterin eine Aktiengesellschaft. Bei dieser sind nach der gesetzlichen Regelung des § 78 Abs. 2 Satz 1 AktG, wenn der Vorstand aus mehreren Personen besteht, sämtliche Vorstandsmitglieder nur gemeinschaftlich zur Vertretung der Gesellschaft befugt. Die Nachtragsvereinbarung vom 18. 3. 2002 hat aber nur ein Vorstandsmitglied unterzeichnet. Es stellt sich deshalb die Frage, ob die Schriftform gewahrt ist, wenn eine

Mietvertragspartei zwar nicht aus einer Personenmehrheit, sondern einer Kapitalgesellschaft besteht und diese nicht von einer Einzelperson, sondern einer Personenmehrheit vertreten wird, aber nur ein Mitglied der vertretenden Personenmehrheit unterzeichnet hat. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist das nicht der Fall.

(1) Unterzeichnet nur ein Mitglied des Vorstandes, obwohl das Gesetz die Mitwirkung aller Vorstandsmitglieder verlangt, lässt sich der Urkunde ohne Vertretungszusatz nicht entnehmen, ob die übrigen Vorstandsmitglieder noch unterzeichnen müssen. Ein Rechtsnachfolger, dessen Schutz die Schriftform in erster Linie dient, kann nicht erkennen, ob der Unterzeichnende auch für das weitere Vorstandsmitglied unterzeichnet hat. Für ihn kann deshalb der Eindruck entstehen, dass die Urkunde unvollständig ist und es zur Wirksamkeit des Vertrages noch einer weiteren Unterschrift bedarf. Das war der entscheidende Gesichtspunkt, warum der Senat für die GbR und die Erbengemeinschaft zur Wahrung der Schriftform einen Vertreterzusatz für erforderlich gehalten hat, wenn nur ein Mitglied unterzeichnet hat.

(2) Bei Unterzeichnung lediglich durch ein Vorstandsmitglied wird auch nicht aus den Umständen deutlich, dass es für die weiteren Vorstandsmitglieder gehandelt hat. Zwar ist nicht zweifelhaft, wovon das Berufungsgericht unter Hinweis auf die Senatsentscheidung vom 6.4.2006 (XII ZR 132/03 NJW 2005, 2225) ausgeht, dass das Vorstandsmitglied einer AG nicht für sich, sondern für die AG handelt, genauso wie der Geschäftsführer einer GmbH für diese. Darum geht es hier aber nicht. Die entscheidende Frage ist vielmehr, ob das unterzeichnende Vorstandsmitglied auch für die weiteren Vorstandsmitglieder gehandelt hat, deren Mitwirkung nach der gesetzlichen Regelung des § 78 Abs. 2 Satz 1 AktG unerlässlich ist. Das ergibt sich aus den Umständen aber nicht.

(3) Um hinreichend deutlich zu machen, dass ein Vorstandsmitglied durch seine Unterschrift für ein weiteres Vorstandsmitglied handeln will, bedarf es deshalb eines Vertreterzusatzes. Dabei ist nötig, aber auch ausreichend, klarzustellen, dass der Unterzeichnende nicht nur für die AG, sondern darüber hinaus für ein weiteres Vorstandsmitglied handeln will, etwa durch den Vermerk "i.V. ...". Ob der Vertrag damit wirksam zustande kommt oder mangels Vollmacht des Unterzeichnenden noch der Genehmigung der anderen Vorstandsmitglieder bedarf, ist keine Frage der Schriftform, sondern der Wirksamkeit, denn, wie ausgeführt, will § 550 BGB den Erwerber lediglich über den wesentlichen Inhalt des Vertrages informieren, wozu auch die erforderlichen Unterschriften zählen, und nicht darüber, ob überhaupt ein wirksamer Vertrag besteht (BGHZ 176, 301, 309 = NJW 2008, 2178, 2180).

3. Der Senat kann selbst in der Sache entscheiden. Da das unterzeichnende Vorstandsmitglied nicht klargestellt hat, dass es auch für das andere Vorstandsmitglied handeln wollte, war die Schriftform nicht gewahrt. Gemäß § 550 BGB konnte deshalb der Vertrag mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden. Durch die ordentliche Kündigung der Klägerin endete das Mietverhältnis zum 30.9.2006.