
Datum: 17.03.2005
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: I-10 U 172/04
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2005:0317.I10U172.04.00

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 5. Oktober 2004 verkündete Urteil des Einzelrichters der 16. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe

1

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. Das angefochtene Urteil beruht weder auf einer Rechtsverletzung (§§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2, 546 ZPO) noch rechtfertigen die im Berufungsverfahren zu Grunde zu legenden Tatsachen (§§ 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3, 529 Abs. 1 ZPO) eine abweichende Beurteilung. Das Landgericht hat die Beklagte mit durchweg zutreffender Begründung zur Zahlung einer rückständigen Miete für die Zeit von September bis November 2003 in Höhe von insgesamt **15.736,08 EUR** nebst im Einzelnen bezifferter Zinsen verurteilt. Der Senat folgt den Gründen der angefochtenen Entscheidung nach Maßgabe der folgenden durch das Berufungsvorbringen veranlassten Ausführungen.

1.

3

Rechtsgrundlage des geltend gemachten Mietzinsanspruchs ist § 535 Abs. 2 i.V.m. § 398 BGB. Der Senat geht mit dem Landgericht davon aus, dass die Beklagte aufgrund der dreiseitigen Vereinbarung vom 15.3.2000 als neue Mieterin in das von der Fa. A. S. und dem Kläger und dessen Ehefrau mit schriftlichem Vertrag vom 13.12.1996 begründete

4

Mietverhältnis eingetreten ist. Zwar hat allein der Geschäftsführer der Beklagten O. den "1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 13.12.1996" unterzeichnet, so dass seine auf Eintritt der Beklagten in das bestehende Mietverhältnis gerichtete Willenserklärung wegen der nach dem Gesellschaftsvertrag der Beklagten angeordneten und im Handelsregister eingetragenen Gesamtvertretung ihrer beiden Geschäftsführer zunächst gemäß § 177 BGB analog schwebend unwirksam war (vgl. zur entsprechenden Anwendung der §§ 178 ff. BGB: Lutter/Hommelhoff, GmbHG, 16. Aufl. 2004, § 35, RdNr. 31; Scholz/Schneider, GmbHG, 9. Aufl. 2000, § 35, RdNr. 59). Jedoch hat der zweite Geschäftsführer der Beklagten das Verhalten des als vollmachtloser Vertreter handelnden Geschäftsführers Onnink jedenfalls konkludent analog §§ 177 Abs. 1, 182, 184 Abs. 1 BGB genehmigt.

Das Landgericht hat insoweit zutreffend darauf verwiesen, dass die Beklagte nach Abschluss der Nachtragsvereinbarung die Schlüssel des Mietobjekts erhalten und dieses sodann im Rahmen ihres Geschäftsbetriebs bis Ende 2000 genutzt hat, um dort Herrenkollektionen zu präsentieren. Damit hat die Beklagte für den redlichen Geschäftsverkehr zum Ausdruck gebracht, dass sie ein etwaiges vollmachtloses Vertreterhandeln ihres Geschäftsführers O. genehmigt (OLG Hamm, NZM 1998, 720; KG Urt. v. 10.5.1999, 8 U 7114/98). Insoweit reicht es für die Annahme der erforderlichen Genehmigung aus, dass sie dem Vertragsgegner gegenüber stillschweigend durch schlüssige Handlungen oder Unterlassen derjenigen Person, die die Genehmigung zu erteilen hat, erfolgt (RGZ 75, 419, 424 f). Zwar setzt eine stillschweigende Genehmigung in der Regel voraus, dass der Genehmigungsberechtigte von der Genehmigungsbedürftigkeit des Rechtsgeschäfts wusste oder mit ihr rechnete. Trotz Fehlens eines solchen Erklärungsbewusstseins ist aber dann von einer konkludenten Zustimmung auszugehen, wenn der Genehmigungsberechtigte - wie hier - das Rechtsgeschäft für den Vertragspartner erkennbar als gültig behandelt (RG, a.a.O.; Senat, 10 U 166/03, Urt. v. 1.4.2004; KG, a.a.O.). Der Senat schließt mangels eines entgegenstehenden Vortrags der Beklagten aus, dass Übernahme und Nutzung des Mietobjekts über einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten ohne Kenntnis und Zustimmung ihres damaligen zweiten Geschäftsführers erfolgt sind. Dass diese nicht in der Form des § 566 a.F. BGB erfolgt ist, ist unschädlich, weil die (konkludente) Genehmigungserklärung nicht der Form des durch den anderen Gesamtvertreter vorgenommenen Rechtsgeschäfts bedarf (BGH, WPM 1976, 1053; Scholz/Schneider, a.a.O., RdNr. 61).

Die Beklagte hat sich in der Folgezeit auch selbst als Mieterin gesehen. Das Landgericht hat dies zutreffend daraus geschlossen, dass die Beklagte - immerhin ein vollkaufmännisches Unternehmen - zum einen im Verfahren 3 O 125/03 LG Düsseldorf wegen der Mieten Dezember 2002 bis März 2003 ein rechtskräftiges Versäumnisurteil gegen sich hat ergehen lassen und zum anderen über ihre damaligen Rechtsanwälte bei einem anderen Mieter des Klägers mit Schreiben vom 3.11.2003 nach der Höhe des von diesem zu zahlenden Mietzins hat anfragen lassen, mit der Begründung "da auch unsere Mandantin über den Mietzins neu verhandeln möchte". Ein plausible Begründung für dieses Verhalten, mit dem die Beklagte ihre Mieterstellung zu einem Zeitpunkt nach außen dokumentiert hat, in dem nach ihrer Ansicht überhaupt kein Mietvertrag mehr bestanden hat, hat sie weder erst- noch zweitinstanzlich vorgebracht.

2. 7

Der Mietvertrag mit der Beklagten ist auch nicht gemäß §§ 142 Abs. 1, 123 Abs. 1 BGB als von Anfang an nichtig anzusehen. Die Beklagte hat nicht schlüssig dargelegt, dass ihr Geschäftsführer O. seine Willenserklärung vom 15.3.2000 wirksam wegen arglistiger 8

Täuschung angefochten hat. Die Beklagte hat hierzu vorgetragen, dass ihrem Geschäftsführer O. das Schriftstück vom 15.3.2000 anlässlich einer Betriebsfeierlichkeit im März 2000 von dem Zeugen H., dem damaligen Geschäftsführer der früheren Mieterin A. S., zur Unterschrift vorgelegt worden sei mit dem Hinweis, seine Unterzeichnung sei eine reine Formsache. Mit diesem Inhalt hat die Beklagte eine arglistige Täuschung nicht ausreichend substantiiert. Ohne nähere Beschreibung der konkreten Umstände der Vertragsunterzeichnung, die auch nicht im Schriftsatz vom 7.3.2005 enthalten sind, kann weder festgestellt werden, ob ihr Geschäftsführer über den Inhalt des zu unterzeichnenden Schriftstücks arglistig getäuscht worden ist noch wird hierdurch ein ursächlicher Zusammenhang zwischen Täuschung und Abgabe der Willenserklärung belegt. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Beklagte nach ihrem erstinstanzlichen Vortrag aus "geschäftspolitischen" Gründen einige Geschäftsfelder der früheren Mieterin des Klägers übernehmen wollte (GA 54), zu denen nach dem Inhalt des Telefaxes ihres Geschäftsführers O. vom 18.12.2000 (GA 114) offensichtlich auch die Übernahme der streitgegenständlichen Räumlichkeiten gehören sollte, hätte die Beklagte die diesbezüglichen Absprachen mit der Fa. A. S. im Einzelnen darlegen müssen, um eine arglistige Täuschung durch den Zeugen H. zu spezifizieren. Dies gilt umso mehr als dem Geschäftsführer der Beklagten O. anlässlich der besagten Feier in diesem Zusammenhang ein Paket von Unterlagen und Verträgen vorgelegt worden sein soll, das dieser "nebenbei" unterschrieben haben will. Wie der Geschäftsführer der Beklagten, ein vollkaufmännisches Unternehmen der Modebranche, entsprechend ihrem erstinstanzlichen Vortrag ernstlich der Überzeugung gewesen sein soll, die Unterzeichnung der Vertragsurkunde sei eine reine Formsache und ziehe keinerlei rechtliche Schritte nach sich, vermag der Senat nicht nachzuvollziehen.

Die Anfechtung scheitert im Übrigen auch daran, dass der Geschäftsführer der Beklagten die Anfechtungserklärung - wenn überhaupt - nur gegenüber dem Kläger und nicht zugleich auch gegenüber der Fa. A. S. abgegeben hat. Entgegen der Auffassung der Berufung stand dem Geschäftsführer der Beklagten insoweit auch kein Wahlrecht zu. Zur Begründung ihrer Auffassung beruft sich die Beklagte erfolglos auf Palandt-Heinrichs (BGB, 63. Aufl., § 143, RdNr. 6). Soweit darin entgegen der Rechtsprechung des BGH (NJW 1998, 531) zum Ausdruck kommt, dem Erklärenden stehe bei mehreren in Betracht kommenden Erklärungsgegnern hinsichtlich des Adressaten der Anfechtungserklärung ein Wahlrecht zu, betrifft dies nur die Anfechtung einseitiger empfangsbedürftiger Willenserklärungen, während die Anfechtung bei einer - wie hier - mehrseitigen Vertragsübernahme auch nach Ansicht von Palandt-Heinrichs (a.a.O., RdNr. 5) gegenüber allen Beteiligten erklärt werden muss. Dies entspricht auch der nahezu einhelligen Meinung in Rechtsprechung und Schrifttum. War die Frage, ob ein Rechtsgeschäft, das mit mehreren Parteien vorgenommen worden ist, gegenüber allen angefochten werden muss, seit ihrer kontroversen Behandlung bei der Schaffung des BGB zunächst umstritten (vgl. Planck-Flad, BGB, 4. Aufl., § 143 Anm. 5; Enneccerus-Nipperdey, BGB AT, 15. Aufl., 2. Bd., S. 1228 m. w. Nachw.; Flume, S. 564, 565), entspricht es nunmehr einem allgemeinen Konsens, dass der Anfechtende, dem mehrere Vertragspartner gegenüberstehen, die Anfechtung allen erklären muss (vgl. u. a. Palandt-Heinrichs, a.a.O.; Wendtland in Bamberger/Roth, BGB, § 143, RdNr. 10; Erman/Palm, BGB, 11. Aufl., § 143 BGB, RdNr. 6; Jauernig, BGB, 11. Aufl., § 143, RdNr. 4; RGRK-Krüger/ Nieland-Zöller, BGB, 12. Aufl., § 143 RdNr. 19; a. A.. Dörner, NJW 1986, 2916).

Auch bei den vergleichbaren Fällen der außerordentlichen Kündigung eines Mietverhältnisses gegenüber mehreren Vermietern oder gegenüber mehreren Mietern entspricht es allgemeiner Meinung, dass die Kündigung allen beteiligten Mietern oder Vermietern gegenüber auszusprechen ist (vgl. BGH, NJW 2000, 3133; NJW 1972, 249; BGHZ 26, 102). Der dafür

9

10

letztlich maßgebliche Grund, dass die Kündigung, würde sie nur gegenüber einem von mehreren Vertragspartnern zugelassen, die Umgestaltung des Schuldverhältnisses zu Lasten des oder der anderen am Verträge Beteiligten zur Folge haben müsste (RGZ 138, 183), gilt wegen ihrer rechtsgestaltenden Auswirkungen grundsätzlich auch für die Anfechtung (BGH, WPM 1976, 448). Ist - wie bei der Vertragsübernahme - der damit erstrebte Erfolg einer Rechtsnachfolge in ein Schuldverhältnis überhaupt nur durch das Zusammenwirken des verbleibenden, des ausscheidenden und des übernehmenden Vertragspartners erreichbar, so muss die Anfechtung, die die Rechtsnachfolge in das Schuldverhältnis mit rückwirkender Kraft beseitigen soll, allen Beteiligten gegenüber erklärt werden, weil sie alle Beteiligten berührt. Ficht, wie hier, der Übernehmer den Übernahmevertrag an, so sind Anfechtungsgegner i. S. des § 143 BGB daher der verbleibende und der ausscheidende Vertragspartner (BGH, NJW 1986, 918 NJW 1998, 531).

Soweit die Beklagte demgegenüber geltend macht, selbstverständlich habe sie die Anfechtung des Vertrages auch gegenüber der Fa. A. S. in Person des damaligen Geschäftsführers H. erklärt, ist ihr Vorbringen substanzlos. Ihrer Behauptung, sofort nachdem ihrem Geschäftsführer O. aufgefallen sei, dass er die Nachtragsvereinbarung als Formalie unterzeichnet habe, habe er sich an Herrn H. gewandt, diesen zur Rede gestellt und ihm gegenüber deutlich gemacht, dass er sich an den Vertrag aufgrund der Art und Weise, wie seine Unterschrift zustande gekommen sei, nicht gebunden fühle, sind weder zeitlich noch inhaltlich verwertbare Tatsachen zu entnehmen. Substanzielles hierzu ist auch dem Schriftsatz vom 7.3.2005 nicht zu entnehmen. Der von ihr beantragten Vernehmung des Zeugen H. bedarf es nicht, weil dies auf eine prozessual unzulässige Ausforschung hinausliefere. 11

3. 12

Die Beklagte hat der Fortsetzung des Mietvertrages über den 31.12.2000 bzw. 31.12.2001 hinaus nicht wirksam gemäß § 2 Nrn. 1+2 MV mit Telefax vom 19.12.2000 widersprochen, so dass jedenfalls für den streitgegenständlichen Zeitraum vom Fortbestand des Mietverhältnisses auszugehen ist. Nach den zutreffen- den Ausführungen des Landgerichts ist das Vertragsverhältnis gemäß Nr. 1 des "1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 13.12.1996" vom 15.3.2000 wirksam bis zum 31.12.2005 verlängert worden, ohne dass es darauf ankommt, ob der Ursprungsvertrag zunächst eine Laufzeit bis zum 31.12.2000 oder bis zum 31.12.2001 vorgesehen hat. 13

Ob, wann und von wem der Kläger die Schlüssel des Objekts zurückerhalten hat, ist angesichts des fortbestehenden Mietverhältnisses nicht von Belang. Ein Verstoß gegen die Schadensminderungspflicht kommt nicht in Betracht, weil § 254 BGB auf den vertraglichen Mietzinsanspruch keine Anwendung findet. 14

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO. Die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO für die Zulassung der Revision liegen nicht vor. 15

Streitwert: 15.736,08 EUR 16