
Datum: 01.02.2011
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 7. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: I-7 U 27/10
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2011:0201.I7U27.10.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 2 O 289/09
Schlagworte: Parteifähigkeit einer engl. Ltd. nach zwischenzeitlicher Löschung;
Vorrang der Sonderregelungen des AnfG vor §§ 134, 138 BGB;
unzulässige Teilkündigung des Zwangsverwalters
Normen: ZPO § 50; BGB §§ 117, 134, 138, 177, 182; AnfG § 3; ZVG §§ 57
a, 152

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits nach einem Streitwert von 11.814,00
€ trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

G r ü n d e

A.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß §§ 540 Abs.2,
313 a Abs.1 S.1, 544 ZPO i.V.m. § 26 Nr.8 EGZPO abgesehen.

B.

Die Berufung der Beklagten ist zulässig und begründet.

1

2

3

4

5

6

I.	7
Die vom Kläger erhobenen Bedenken gegen die Zulässigkeit der Berufung greifen nicht durch. Die Beklagte war und ist ungeachtet der der am 29.12.2009 im englischen "Register of Companies" publizierten Auflösung ("dissolution") parteifähig. Denn mit der am 28.05.2010 publizierten Wiederherstellung der Eintragung ("restoration to the register") ist die Rechts- und Parteifähigkeit der Beklagten mit Wirkung ex tunc wiederhergestellt worden.	8
Die Voraussetzungen der Parteifähigkeit als Sachurteilsvoraussetzung richten sich gemäß dem im Prozessrecht geltenden Prinzip der "lex fori" auch bei ausländischen Parteien nach deutschem Recht. Sie sind also nach § 50 Abs.1 ZPO zu bestimmen. Voraussetzung ist demnach die Rechtsfähigkeit der Beklagten.	9
Die Frage der Rechtsfähigkeit juristischer Personen ist im EG-Bereich nach der Rechtsprechung des EuGH (grundlegend: EuGH, NJW 2002, 3614 – "Überseering"; NJW 2003, 3331 – "Inspire Art"), der sich der BGH in gefestigter Rechtsprechung angeschlossen hat (BGH, NJW 2003, 1461; NJW 2005, 1648; NJW-RR 2008, 551), nach dem Recht am Ort ihrer Gründung, hier also nach englischem Recht zu bestimmen.	10
Die englische Ltd. erlangt ihre Rechtsfähigkeit durch die Erteilung des "Certificate of Incorporation" (Section 13 Company Act 1985 in der bis zum 01.10.2009 geltenden Fassung). Dieses Zertifikat ist der Beklagte am 16.05.2007 erteilt worden.	11
Die Beklagte ist allerdings ausweislich der Verlautbarung des Company House vom 29.12.2009 auf der Grundlage der Section 1000 para.6 des am 01.10.2009 in Kraft getretenen Company Act 2006 zwischenzeitlich aufgelöst ("dissolved") worden, offensichtlich nachdem sie eine Anfrage des Registers zur Fortdauer ihrer geschäftlichen Tätigkeit (vgl. Section 652 para.1 Company Act 1985 in der bis zum 01.10.2009 geltenden Fassung) unbeantwortet gelassen hat.	12
Wie sich aus den von der Beklagten zur Akte gereichten Unterlagen ergibt, ist die Registereintragung jedoch auf ihren Antrag nach Section 1027 Company Act 2006 wiederhergestellt worden. Diese Wiederherstellung wirkt gemäß Section 1028 para.1 Company Act 2006 ex tunc ("as if it had not been dissolved or struck off of the register.").	13
II.	14
Die Berufung der Beklagten hat auch in der Sache Erfolg. Der mit der Klage geltend gemachte Räumungsantrag ist unbegründet, der kumulativ gestellte Feststellungsantrag bereits unzulässig.	15
1.	16
Der Kläger hat gegen die Beklagte unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohn- und Geschäftsräume. Ein solcher Anspruch folgt weder aus § 152 Abs.1 ZVG i.V.m. § 985 BGB oder § 812 Abs.1 S.1, 1. Fall BGB, noch aus § 152 Abs.1 ZVG i.V.m. § 546 Abs.1 BGB. Der Kläger ist gemäß § 152 Abs.2 ZVG an den zwischen der Beklagten und dem Schuldner T geschlossenen Mietvertrag vom 09.05.2007 gebunden. Dieser ist wirksam zustande gekommen und auch nicht durch die vom Kläger erklärten Kündigungen beendet worden.	17
a)	18
	19

Der Mietvertrag vom 09.05.2007 zwischen der Beklagten und dem Schuldner T ist wirksam zustande gekommen.

aa) 20

Nach dem Inhalt der Vertragsurkunde vom 09.05.2007 haben sich der Schuldner und die Beklagte über die Vermietung der in dem Vertrag genannten Wohnungen und Geschäftsräume an die Beklagte geeinigt. 21

Diese Einigung ist wirksam zustande gekommen, auch wenn die Beklagte erst durch die Erteilung des "Certificate of Incorporation" am 16.05.2007, und damit erst nach Unterzeichnung der Vertragsurkunde, ihre Rechtsfähigkeit erlangt hat. Denn der vor der Erlangung der Rechtsfähigkeit in ihrem Namen unterzeichnete Vertrag ist nicht etwa nichtig, sondern war zunächst schwebend unwirksam und ist später genehmigt worden. 22

Bei Erklärungen für eine (noch) nicht bestehende juristische Person gelten die Vorschriften der §§ 177 ff. BGB entsprechend (vgl. Palandt/Ellenberger, 69. Aufl., § 177 BGB Rn.3; BGH, NJW-RR 2005, 1585; jeweils m.w.N.). Die Wirksamkeit von in ihrem Namen geschlossenen Verträgen hängt von deren Genehmigung ab. Diese kann gemäß § 182 Abs.1 BGB sowohl gegenüber dem Vertreter als auch gegenüber dem Vertragspartner erklärt werden. 23

Eine entsprechende Genehmigung liegt hier bereits in der beglaubigten Erklärung vom 16.05.2007, mit der der Director der Beklagten, N, den Mietvertrag vom 09.05.2007 ausdrücklich als für die Gesellschaft bindend anerkannt hat ("formally accepted as legally binding on the company"). Jedenfalls ist aber von einer Genehmigung des Vertrages durch konkludente Erklärung gegenüber dem Geschäftspartner auszugehen, da die Beklagte unstreitig bis Juni 2008 pünktlich die Miete auf ein Konto des Schuldners T überwiesen hat. 24

Vor diesem Hintergrund ist es auch unerheblich, ob der Vertrag am 09.05.2007 von einer Person unterzeichnet worden ist, die nach Entstehen der Beklagten Vertretungsmacht für diese erlangt hat. Es ist sogar unschädlich, wenn der Vertrag tatsächlich – wie der Kläger mutmaßt - für beide Seiten vom Schuldner T unterzeichnet worden sein sollte. Denn auch ein Insihgeschäft im Sinne des § 181 BGB ist nicht etwa nichtig, sondern schwebend unwirksam (vgl. Palandt/Ellenberger, 69. Aufl., § 181 BGB Rn.15 m.w.N.) und durch die Genehmigung des Vertrags wirksam geworden. 25

bb) 26

Der Vertrag ist entgegen der Auffassung des Klägers auch nicht als Scheingeschäft im Sinne des § 117 Abs.1 BGB nichtig. 27

Ein Scheingeschäft liegt vor, wenn die Parteien einverständlich nur den äußeren Schein eines Rechtsgeschäfts hervorrufen, die mit dem Geschäft verbundenen Rechtsfolgen aber nicht eintreten lassen wollen (vgl. Palandt/Ellenberger, 69. Aufl., § 117 BGB Rn.3; BGH, NJW-RR 2006, 1955; jeweils m.w.N.). Kein Scheingeschäft liegt hingegen vor, wenn der von den Parteien erstrebte Erfolg gerade die Gültigkeit des Rechtsgeschäfts des Rechtsgeschäfts voraussetzt (vgl. Palandt/Ellenberger, a.a.O. Rn.4 und 5; BGH NJW-RR 2007, 302). 28

Nach Behauptung des Klägers soll der Mietvertrag zum Zweck der Gläubigerbenachteiligung, nämlich zum Zweck der Erschwerung oder Verhinderung der Zwangsversteigerung und/oder der Zwangsverwaltung der Grundstücke geschlossen worden sein. Dieser Erfolg kann aber gerade nur bei Gültigkeit des Vertrages erreicht werden (vgl. etwa zur vergleichbaren 29

Situation des Abschlusses eines Mietvertrages mit der Ehefrau, der die drohende Zwangsvollstreckung gegen den Ehemann verhindern soll: OLG Düsseldorf, NJW-RR 1996, 720), weshalb auch bei Zugrundelegung des Sachvortrags des Klägers eine Nichtigkeit nach § 117 Abs.1 BGB ausscheidet.

cc) 30

Aus Rechtsgründen begründet der Vortrag des Klägers ebenfalls nicht die Annahme einer Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts nach § 134 Abs.1 BGB oder § 138 Abs.1 BGB. 31

Die Richtigkeit des Klägervortrags unterstellt, wäre der Abschluss des Mietvertrages und des Zusatzvertrages des Schuldners mit der Beklagten eine nach § 3 Abs.1 AnfG anfechtbare Rechtshandlung. Die Sonderregeln des AnfG verdrängen nach allgemeiner Ansicht die Vorschriften der §§ 134, 138 BGB, da sie als Spezialvorschriften abschließend regeln, unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Rechtsfolgen die Gläubiger geschützt werden (Palandt/Ellenberger, 69. Aufl., § 134 BGB Rn.17; § 138 Rn.15, jeweils m.w.N. ; ausführlich: Huber, 10. Aufl., § 1 AnfG Rn.64 ff.). Die Bestimmungen der §§ 134, 138 kommen neben den Vorschriften des AnfG nur zu Anwendung, wenn das Rechtsgeschäft besondere, über die Gläubigerbenachteiligung hinausgehende Umstände aufweist, die die Annahme der Sittenwidrigkeit begründen (stdg. Rspr., vgl. etwa BGH, NJW 1993, 2041 m.w.N.). Solche Umstände sind seitens des Klägers nicht hinreichend dargelegt und unter Beweis gestellt. Angesichts der Gesamtumstände, nämlich dass der Vertrag tatsächlich durchgeführt worden ist, die Beklagte unstreitig tatsächlich Untervermietungen vorgenommen hat, Rechtsstreitigkeiten mit den Untermietern geführt hat und jedenfalls bis Juni 2008 tatsächlich Mietzahlungen geleistet hat, lässt sich auf der Basis des Sachvortrags des Klägers nicht mit hinreichender Sicherheit feststellen, dass der Mietvertrag in kollusivem Zusammenwirken mit der Beklagten in sittenwidriger Weise allein zum Zweck der Vollstreckungsvereitelung geschlossen worden ist. 32

b) 33

Das zwischen dem Schuldner T und der Beklagten bestehende Mietverhältnis ist nicht durch die vom Kläger erklärten Kündigungen beendet worden. Der Kläger, der als Zwangsverwalter lediglich eines von mehreren mit einheitlicher Vertragsurkunde vermieteten Grundstücken bestellt worden ist, konnte den Mietvertrag nicht ohne Mitwirkung der Eigentümer bzw. der Zwangsverwalter der anderen Grundstücke wirksam kündigen. Zudem stellen sich die allein auf das vom Kläger verwaltete Grundstück beschränkten Kündigungen als unzulässige Teilkündigungen eines einheitlichen Mietvertrages dar. 34

aa) 35

Der Kläger, handelnd in seiner Eigenschaft als Zwangsverwalter des Grundstücks B-Straße in G, hat die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses bezogen auf die in diesem Objekt befindlichen Wohn- und Geschäftsräume mit drei - auf unterschiedliche Kündigungsgründe gestützten - Schreiben erklärt, nämlich mit Schreiben vom 20.11.2008, vom 08.12.2008 und nochmals vom 08.12.2008. 36

Der Kläger war und ist jedoch lediglich als Zwangsverwalter eines von mehreren mit einheitlicher Vertragsurkunde vermieteten Grundstücken bestellt worden. Die Immobilien I-Straße 3 – 5 und 7 – 9 in J2 sind, nach vorangegangener Zwangsverwaltung durch einen anderen Zwangsverwalter, im Wege der Zwangsversteigerung von der J GmbH erworben worden. Bezüglich der Grundstücke I-Straße 21, 21 a und 23 ist ebenfalls Zwangsverwaltung 37

angeordnet und ein anderer Zwangsverwalter bestellt worden.

Die genannten Grundstücke waren sämtlich mit einheitlicher Vertragsurkunde vom 09.05.2007 an die Beklagte vermietet. Nach den Gesamtumständen ist insoweit von einem einheitlichen Mietvertrag und nicht von getrennten Mietverträgen bezüglich der einzelnen Mietobjekte auszugehen. Für einen entsprechenden Parteiwillen begründet schon die Zusammenfassung in einer einheitlichen Vertragsurkunde eine tatsächliche Vermutung. Weiteres Indiz ist die Bildung eines Gesamtmietpreises ohne die Ausweisung von Einzelmietpreisen hinsichtlich der verschiedenen Objekte. Einzelmietpreise lassen sich entgegen der Ansicht des Landgerichts auch nicht einfach im Wege einer Aufteilung nach der Quadratmeterzahl der Nutzflächen der einzelnen Mietobjekte bilden, da dies mit den Interessen der Vertragsparteien nicht in Einklang zu bringen ist. Es bedarf keiner näheren Ausführungen, dass die Größe der Mietfläche nicht der einzige Parameter für die Kalkulation eines Mietpreises sein kann, sondern dass andere Faktoren wie insbesondere die Lage und die Ausstattung des Mietobjekts den Mietpreis wesentlich beeinflussen.	38
Soweit der Kläger einen anderen Willen der Vertragsschließenden behaupten will, trägt er die Darlegungs- und Beweislast. Entsprechender substantiierter Vortrag fehlt, Beweis ist vom Kläger nicht angetreten worden.	39
bb)	40
Ausgehend von einem einheitlichen Mietvertrag fehlt es schon an der Aktivlegitimation des Klägers für die Kündigungserklärungen.	41
Der Kläger als Zwangsverwalter tritt gemäß § 152 Abs.1 ZVG bezüglich der Rechtsposition an dem verwalteten Gegenstand an die Stelle des Schuldners und übt für diesen die Verwaltungs- und Nutzungsbefugnis aus. Er kann nicht mehr und nicht weniger Rechte geltend machen, als der Schuldner. An bestehende Mietverhältnisse ist er daher gebunden (§ 152 Abs.2 ZVG; vgl. Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10 Aufl., A XVII Rn.1484, 1486 m.w.N.). Die Rechte aus dem einheitlichen Mietvertrag konnte der Kläger daher nur als Gesamtgläubiger (§§ 428, 429 BGB) im Zusammenwirken mit den für die weiteren vermieteten Grundstücke bestellten Zwangsverwaltern (§ 152 ZVG) geltend machen. Dies gilt insbesondere – unabhängig von der Frage der Zulässigkeit einer Teilkündigung – für den Ausspruch einer Kündigung des Mietverhältnisses oder von Teilen des Mietverhältnisses (§§ 429 Abs.3 S.1, 425 Abs.2 BGB).	42
cc)	43
Darüber hinaus stellen sich die allein auf das vom Kläger verwaltete Grundstück beschränkten Kündigungen als unzulässige Teilkündigungen dar.	44
Da die Gebrauchsüberlassung eine unteilbare Leistung ist, ist die Teilkündigung eines einheitlichen Mietvertrages nach allgemeiner Ansicht grundsätzlich auch dann unzulässig, wenn mehrere selbständige Sachen Gegenstand des Vertrages sind (vgl. Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10 Aufl., A XII Rn.902; Oprée in Lindner-Figura p.p., Geschäftsraummiete, 2. Aufl., Kap. 15 Rn. 41, jeweils m.w.N.; Palandt/Weidenkaff, 69. Aufl., § 542 Rn.16).	45
Etwas anderes kann sich im Einzelfall aus der Auslegung des Vertrages ergeben (vgl. Oprée in Lindner-Figura p.p., a.a.O., Rn.43 m.w.N.). In diesem Zusammenhang kann es auch eine Rolle spielen, ob der verbleibende Teil für den Kündigungsempfänger weiterhin seinen	46

Nutzen behält. Zu kurz greift es indes, die Zulässigkeit einer Teilkündigung bei einem einheitlichen Mietvertrag allein auf diesen Umstand stützen zu wollen. Sofern sich das Landgericht insofern auf das Zitat bei Palandt/Weidenkaff, 68. Aufl., § 542 Rn.16 bezieht, übersieht es, dass sich die dort zu findenden Ausführungen zum einen auf Mischmietverhältnisse beziehen, und zum anderen ausdrücklich betont wird, dass es insofern auf die Auslegung im Einzelfall ankommt. Aufgrund der o.g. Gesamtumstände im hier zu entscheidenden Fall muss es aber hier bei dem Grundsatz des Verbots von Teilkündigungen bleiben.

Das Reichsgericht hat schließlich eine Teilkündigung zugelassen, wenn nach realer Teilung des vermieteten Grundstücks mehrere Erwerber die Grundstücksteile ersteigert haben (vgl. RG Z 124, 195 ff.). Diese Entscheidung lässt sich freilich auf den hier zu entscheidenden Fall nicht übertragen. Zwar geht das Reichsgericht auch bei dieser Sachlage davon aus, dass dem Mieter nach Eintritt der Ersterher in das Mietverhältnis (§§ 57 ZVG, 566 BGB) mehrere Vermieter als Gesamtgläubiger gegenüberstehen, gleichwohl hat es die Kündigung allein eines von mehreren Erstehern gemäß § 57 a ZVG bezogen nur auf den von ihm erworbenen Teil des Mietobjekts für wirksam angesehen. Es hat dies jedoch ausdrücklich auf die Besonderheiten der Sonderregelung des § 57 a ZVG gestützt und betont, dass dieses außerordentliche Kündigungsrecht auf andere Grundlagen gestellt sei, als die Vertragskündigung nach dem BGB (RG, a.a.O., S. 199 f.). Das Sonderkündigungsrecht nach § 57 a ZVG steht dem Beklagten als Zwangsverwalter aber gerade nicht zu. Für ihn gelten vielmehr für Kündigungen die vertraglichen und gesetzlichen Bindungen (vgl. etwa: Haarmeyer p.p., Zwangsverwaltung, 4. Aufl., § 6 ZwVwV Rn.10 m.w.N.).

Nach alledem kann eine wirksame Kündigungserklärung des Klägers nicht festgestellt werden. Auf den Streit der Parteien über das Vorliegen von Kündigungsgründen kommt es deshalb zur Entscheidung des Rechtsstreits nicht an.

2. 49

Der kumulativ gestellte Antrag auf Feststellung, dass zwischen der Beklagten und Endmiethern wirksame Mietverträge nicht zustande gekommen seien, ist bereits unzulässig. Ein Feststellungsinteresse im Sinne des § 256 ZPO ist unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt erkennbar. Eine Rechtskrafteerstreckung zu Lasten der Endmieter scheitert schon an den subjektiven Grenzen der Rechtskraft. Der Kläger hat den Endmiethern auch nicht den Streit verkündet, so dass auch eine Interventionswirkung i.S.d. §§ 74, 68 ZPO ausscheidet.

III. 51

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr.10, 713 ZPO.