ZfIR 2010, A 4

BGH: Zur Schriftform bei Abschluss eines Mietvertrags durch AG

Im entschiedenen Fall stellte sich die Frage, ob die Schriftform eines Mietvertrages über Gewerberäume 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.

Dies verneinte der BGH in seinem Urteil, welches für die Sammlung BGHZ vorgesehen ist (**BGH, Urt. v. 4.11.2009 – XII ZR 86/07**).

Dem Verfahren liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

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. Oktober 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. August 2003 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wurde. Am 18. März 2002 einigten sich die Beklagte und die Klägerin auf eine Mieterhöhung. Die Klägerin, eine AG, wurde dabei laut Vereinbarung durch die Vorstandsmitglieder G. und K. vertreten; unterzeichnet wurde die Vereinbarung nur von K.

Mit Schreiben vom 31.3.2006 erklärte die Klägerin die ordentliche und außerordentliche Kündigung des Mietvertrages zum 30.6.2006.

Das LG stellte – nach teilweiser Klagerücknahme – antragsgemäß fest, dass das Mietverhältnis der Parteien zum 30.9.2006 geendet hat. Auf die Berufung der Beklagten wies das KG die Klage ab. Dagegen wendete sich die Klägerin mit der vom Senat zugelassenen Revision mit Erfolg.

Der Leitsatz des Gerichts lautet:

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.

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG