

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

GbR: Stempel reicht aus!

Der XII. Zivilsenat des BGH hat kürzlich die Möglichkeit gehabt, eine wichtige Frage für den Mietvertragsabschluss mit einer GbR auf einer Seite Stellung zu nehmen. Eine GbR hatte Gewerberäume angemietet. Die Kündigung war für 10 Jahre ausgeschlossen. Nach 8 Jahren kündigte die GbR vor Ablauf der Mindestmietzeit. Man behauptete, der Kündigungsausschluss sei unwirksam, da ein Verstoß gegen § 550 BGB (Schriftform) vorliegt.

In der Tat bedarf ein solcher Ausschluss der Schriftform nach § 126 BGB, d.h. der Unterschrift aller beteiligter Parteien. Bei der GbR müssen grundsätzlich alle Gesellschafter mitwirken. Es ist jedoch auch möglich, dass ein Gesellschafter alle anderen Vertritt. Das muss jedoch auch deutlich gemacht werden.

Im Fall bestanden hieran Zweifel, da nur in Gesellschafter unterzeichnet und seiner Unterschrift lediglich einen Firmenstempel hinzugefügt hatte. Das OLG war der Auffassung, dass dies nicht für eine klare Vertretung genüge und damit die Schriftform nicht eingehalten sei. Ergo hätte es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis gehandelt und es wäre auch eine frühere Kündigung möglich gewesen.

Nicht so der BGH: Auch er stellt klar, dass die Vertretung deutlich gemacht werden müsse. Die Unterschrift alleine genüge hierfür nicht. Allerdings sei dem Firmenstempel im Rechtsverkehr eine entsprechende Bedeutung beizumessen. Der Rechtsverkehr erwarte in einem solchen Fall, dass der Unterzeichnende die im Vertrag genannte Person vertreten wolle. Vermieter und Mieter sollten beim Abschluss eines Mietvertrages die Vertretung genau beachten und sicherheitshalber stets einen Vertretungszusatz hinzufügen.

BGH vom 23.01.2013, XII ZR 35/11

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=3613>

Related Posts

- [Wenn der Verwalter haften muss](#)
- [Nachträgliche eingehaltene Schriftform](#)
- [Schriftformmangel und Betriebspflicht](#)

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

- Schriftform und Übergabe im Gewerbemietvertrag