

88. Mietvertrag im eigenen Namen über ein fremdes Grundstück.  
Gebundenheit des Eigentümers aus § 986 Abs. 1, aus §§ 182,  
183, 184 BGB.?

III. Zivilsenat. Ur. v. 25. September 1912 i. S. R. (Rl.) w. R.  
(Befl.). Rep. III 309/12.

- I. Landgericht Hannover.
- II. Oberlandesgericht Celle.

Den Sachverhalt ergeben die

Gründe:

„Die Beklagte hat über Laden und Wohnung in dem der Firma R. & L., einer offenen Handelsgesellschaft, gehörigen Hause Bahnhofstraße 5 zu S. mit der Frau R., vertretungsberechtigten Teilhaberin dieser Firma, am 11. März 1910 den schriftlichen Mietvertrag für die Dauer von fünf Jahren vom 1. Oktober 1910 abgeschlossen. Dieser Mietvertrag ist von der Frau R. nur mit ihrem Namen unterzeichnet, der Berufungsrichter stellt jedoch fest, beide Kontrahenten seien darüber einverstanden gewesen, daß Frau R. den Vertrag für sich persönlich abschloß, daß sie also nach beiderseitiger Absicht in eigenem Namen, nicht als Vertreterin der Firma handelte.

Der Kläger hat das Haus Bahnhofstraße 5 durch Vertrag vom 31. Oktober 1911 von der Firma A. & S. gekauft und fordert mit der Klage, ohne daß Auflassung an ihn und Eintragung auf ihn erfolgt ist, Räumung zum 1. April 1912, auf welchen Termin er der Beklagten im Dezember 1911 gekündigt hatte, eventuell Feststellung, daß die Beklagte ihm gegenüber oder doch äußerstenfalls der Eigentümerin gegenüber verpflichtet sei, an diesem Tage zu räumen.

Beide Instanzen haben die Klage abgewiesen. Der Berufungsrichter hat sie auch geprüft von dem eventuellen Vorbringen des Klägers aus, demzufolge Frau A. den Mietvertrag im Namen der Eigentümerin geschlossen habe. Insoweit haben seine Gründe außer Betracht zu bleiben; denn die Feststellung, daß der Vertrag für die Frau A. selbst geschlossen ist, schließt die Unterstellung aus, daß dies nicht der Fall gewesen sei, Frau A. vielmehr für die Firma gehandelt habe. Auf den von der Frau A. für sich selbst geschlossenen Mietvertrag könne sich, führt der Berufungsrichter im übrigen aus, die Beklagte gemäß § 986 Abs. 1 BGB. berufen, soweit die Klage Ansprüche der Firma durchführen wolle. Frau A. habe kraft der ihr eingeräumten, sie zur Vermietung auf eigenen Namen berechtigenden Verwaltungsbefugnis der Firma gegenüber ein Recht jedenfalls zum mittelbaren Besitz; ob dieses Recht der Frau A. entziehbar und eine solche Entziehung gegen die Beklagte als Mieterin und unmittelbare Besitzerin wirksam wäre, bedürfe keiner Erörterung. Dafür, daß das Verhältnis der Frau A. zur Firma sich inzwischen geändert habe, liege kein Anhalt vor; soweit der Kläger aber sein Räumungsverlangen auf eigenes Recht stütze, mangle ein solches, weil er eben bisher noch kein eingetragener Eigentümer sei. Darum könne er weder unmittelbar Räumung fordern noch Feststellung der Räumungspflicht auf den 1. April 1912.

Diese Begründung reicht jedenfalls nicht aus, um den eigentlichen Streit der Parteien völlig zu erledigen; denn dieser dreht sich um die Frage, ob der Mietvertrag für die Firma bis zum 1. Oktober 1915 gültig bleibt. Würde der Frau A. das ihr eingeräumte Verwaltungs- und Besitzrecht durch Beschluß der Gesellschafter entzogen oder würde es von ihr freiwillig aufgegeben, so entfielen sofort für die Zukunft, also für die weiteren rund drei Jahre der Vertragszeit, die Voraussetzung des § 986 Abs. 1 BGB., daß die Frau A.

der Firma gegenüber zum Besitze berechtigt ist. Und eine etwa jetzt erfolgende Eintragung des Klägers als Eigentümers ließe nach der Auffassung des Berufungsrichters ein Räumungsverlangen des Klägers gerechtfertigt erscheinen. Für den noch offenen Rest der Vertragszeit wäre also die Möglichkeit eines erneuten Rechtsstreits auf einer veränderten, von den Gründen des Berufungsrichters nicht mehr getroffenen Sachlage nahe gelegt.

Die zutreffende und ausreichende Entscheidung ergibt sich aber aus einem anderen rechtlichen Gesichtspunkte, den der Prozeßbevollmächtigte der Beklagten richtig angedeutet hat, indem er vortrug: „es schlage doch dem Rechtsgefühl geradezu ins Gesicht, daß die Firma an den Mietvertrag nicht gebunden sein sollte, den die von ihr selbst bestellte Verwaltung geschlossen habe; der Firma stände jedenfalls die *exceptio doli generalis* entgegen“. Eben diesen rechtlichen Gesichtspunkt streift der Berufungsrichter selbst mit der Bemerkung: „Es könnte in Frage kommen, ob nicht der von Frau R. als sog. mittelbarer Stellvertreterin der Eigentümerin befugterweise abgeschlossene Mietvertrag ebenso zu behandeln wäre, wie ein vom Eigentümer selbst eingegangener Mietvertrag.“

Zunächst stellt der Berufungsrichter tatsächlich fest, daß der Frau R. von der Eigentümerin, der Firma, die Befugnis zu völlig freier Verwaltung des Hauses, insbesondere auch zu dessen Vermietung auf mehrere Jahre und auf ihren eigenen Namen erteilt war, und daß die Firma den streitigen Mietvertrag sogar gekannt, also als einen fünfjährigen gekannt und nichts dagegen zu erinnern gefunden hat. Diese Feststellung beruht keineswegs auf Verkennung der Beweislast, sondern ist, ohne jede — hier unnötige — Prüfung der Beweislastfrage, einfach aus der ganzen Sachlage gefolgert worden; sie ist offensichtlich auch materiell zutreffend. Hiernach hat die Frau R. den streitigen Mietvertrag auf ihren eigenen Namen abgeschlossen mit sowohl vorgängiger als nachfolgender Zustimmung der Eigentümerin; sie hat also ein obligatorisches Rechtsgeschäft (nicht eine Verfügung im Sinne des § 185 BGB.) über ein fremdes Grundstück mit Einwilligung und Genehmigung des Eigentümers abgeschlossen. Daß der so geschlossene Vertrag für die Eigentümerin, die Firma, wirksam sein muß, wird allerdings vom Rechtsgefühl gefordert, und ist denn auch wirklich Rechtsens; andernfalls entbehrten, wenn die

Eigentümer von Binshäusern die Mietverträge durch ihre Hausverwalter auf deren Namen schließen lassen, die Mieter gegen die Hauseigentümer jedes rechtlichen Schutzes.

Daß jemand für den Machtgeber und gleichzeitig im eigenen Namen zu handeln befugt ist (Prot. der Kommission für die II. Lesung des Entw. des BGB. Bd. 4 S. 137), ist ein im Verkehr häufig vorkommendes Rechtsverhältnis: die Stellung des Kommissionärs (§ 383 HGB.) ist gerade die eines derart vom Kommittenten Ermächtigten. Die Rechtsfolgen aus Geschäften des so mit Zustimmung eines anderen für diesen anderen und doch in eigenem Namen Handelnden bemessen sich nach dem Inhalte der Rechtsgeschäfte und demgemäß nach dem Inhalte der Zustimmung: sie können verschieden sein. Im Normalfalle der sog. mittelbaren Stellvertretung (Mot. zum Entw. des BGB. Bd. 1 S. 223; KommProt. Bd. 1 S. 138; Leonhard, Allgemeiner Teil des BGB. S. 302), z. B. bei der Kommission im Sinne der §§ 383, 406 HGB., bleibt es bei der Rechtsfolge, daß Rechte und Pflichten lediglich zwischen dem Kommissionär und dem Dritten, nicht auch zwischen dem Kommittenten und dem Dritten entstehen. Dies hatte Art. 360 Abs. 2 des alten HGB. ausdrücklich ausgesprochen und ist im neuen HGB. nach dessen Motiven nur als selbstverständlich weggelassen. Der Kommittent und der Dritte wollen es eben nicht miteinander zu tun haben, sondern jeder will nur mit dem Kommissionär verkehren (Entsch. des Oberhandelsger. Bd. 22 S. 28 bis 30). Es ist also gleichgültig, wenn etwa der Dritte beim Abschlusse des Ausführungsgeschäfts den Kommittenten kannte und mit Rücksicht auf dessen Person kontrahierte; Dernburg, Bürg. Recht Bd. 1 (1902) S. 498/499. Der Kommittent, der ihm gehörige Sachen durch den Kommissionär verkaufen läßt, will diesem Verkaufsgeschäfte gerade fern bleiben und den Erlös der Sachen lediglich gemäß § 384 HGB. als das von dem Kommissionär aus der Geschäftsbeforgung Erlangte von diesem erheben.

Über diesen Normalfall der sog. mittelbaren Vertretung geht das hier vorliegende Rechtsgeschäft hinaus. Der von der Frau R. für sich geschlossene Mietvertrag hat zum Inhalte, daß der Mieter, die Beklagte, ein unmittelbares Mietrecht an den im Eigentum der Firma stehenden und verbleibenden Mieträumen, also ein von der Eigentümerin ohne weiteres zu tragendes und auszuhaltendes

Mietrecht erwerben und haben sollte, und gerade diesem unmittelbaren Erwerbe des Mietrechts durch die Beklagte hat die Eigentümerin, die Firma, vor und nach Abschluß des bis zum Verlaufe des Hauses an den Kläger unbeanstandet vollzogenen Mietvertrags zugestimmt. Diese ihre Einwilligung und Genehmigung bindet die Firma; sie kann den mit ihrer Ermächtigung über ihr Grundstück geschlossenen Mietvertrag nicht nunmehr als einen sie nicht berührenden behandeln. Dazu bedarf es nicht der Heranziehung der *excoepcio doli generalis*, sondern es schlagen unmittelbar die positiven Bestimmungen der §§ 182, 183, 184 BGB. ein. Die Wirksamkeit des der Mieterin ein unmittelbares Mietrecht an den der Firma gehörigen Mieträumen verschaffenden Mietvertrags hing von der Zustimmung der Firma als der Eigentümerin ab, und diese hat ihre keiner Form bedürftige Zustimmung der Frau K. sowohl vor als nach Abschluß des Vertrags erklärt. Dadurch hat der Mietvertrag gegen die Firma materiell dieselbe Rechtswirksamkeit erlangt, wie wenn er von der Firma selbst, z. B. von der Frau K. als vertretungsberechtigten Vertreterin auf den Namen der Firma, abgeschlossen wäre (Windscheid-Ripp, Lehrbuch des Pandektenrechts Bd. 1 § 81 Anm. 5 S. 358/359).

Es braucht nach Lage des Falles nicht untersucht zu werden, ob nicht sogar die Firma selbst Mietvertragspartei geworden ist (Sbering in seinen Jahrbüchern Bd. 1 S. 307, Bd. 2 S. 125 bis 128), oder ob der Vertrag ein zwischen der Frau K. und der Beklagten bestehender bleibt. Auch wenn die letztere Auffassung für die zutreffende erachtet wird (vgl. Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 10 S. 48/49), bewirkt die Zustimmung, daß die Firma auch der Beklagten gegenüber diesen von ihr gewollten Vertragsinhalt gegen sich gelten lassen muß. Der Vertrag lastet jedenfalls materiell auf ihr; gegen eine auf ihr Eigentum gestützte Räumungsklage der Firma kann die Beklagte einen durchschlagenden Einwand schon entnehmen aus der für die Firma verbindlichen Tatsache der von ihr der Frau K. erteilten Ermächtigung, nicht erst aus dem Besiprechte der Frau K. Hierin tritt die Tragweite der Zustimmung (§ 182 BGB.) und die nahe Verwandtschaft zwischen Einwilligung und Vollmachterteilung (Mot. zum Entw. des BGB. Bd. 1 S. 246; Sölder, Komm. zum Allgemeinen Teile des Bürgerlichen Gesetzbuchs S. 383; Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 53 S. 275) in die Erscheinung. Die Einwilligung bewirkt

die unmittelbare Gebundenheit der Firma der Beklagten gegenüber. Der auf den Namen der Frau R. geschlossene Mietvertrag ist für die Rechtssphäre der Firma wirksam geworden; denn gerade dem hat sie zugestimmt. (Zu vergleichen ist die unmittelbare Wirkung im Falle des § 185 und Planck, Komm., Erl. 3 zu § 182, Erl. 4 zu § 167, Erl. 5 a. E. zu § 123.) Daß der § 182 gerade auch solche Fälle wie den vorliegenden umfaßt, obwohl diese Sach- und Rechtslage unter den Beispielen der Motive Bd. 1 S. 246 nicht angeführt ist, wird durch den Wortlaut des § 182 außer Zweifel gesetzt. Die diese Wirkung noch besonders ausprechenden §§ 1399 Abs. 2 Satz 1, 1444, 1445, 1446 Abs. 1, 1448 BGB. sind nur Anwendungen des allgemeinen Grundsatzes; vgl. das in den Kommissionsprotokollen Bd. 1 S. 178 behandelte Beispiel eines Schenkungsversprechens über eine fremde Sache.

Nach dem Dargelegten ist es ohne jeden Belang, wenn nunmehr Frau R. ihr Verwaltungs- und Besitzrecht gegenüber der Firma verlieren, oder wenn nunmehr der Kläger als Eigentümer des Hauses in das Grundbuch eingetragen werden sollte. Jener Verlust kann das von der Frau R. auf Grund der ihr damals eingeräumt gewesenen völlig freien Verwaltungsbefugnis, also mit Einwilligung, übrigens auch unter Genehmigung der Firma geschlossene Geschäft als ein für die Firma fortwirkendes nicht mehr berühren. Und die etwaige Eintragung des Klägers vermag nichts zu ändern, denn der Kläger selbst bleibt dann gemäß § 571 BGB. gebunden.“ . . .