

13. 1. Zur Frage der Haftung des ausscheidenden Teilhabers einer offenen Handelsgesellschaft für die Forderung aus einem Mietvertrage, der vor seinem Ausscheiden geschlossen und gemäß getroffener Bestimmung nach seinem Ausscheiden stillschweigend verlängert worden ist.

2. Inhalt der Bestimmung eines auf feste Zeit abgeschlossenen Mietvertrags, daß die Kündigung bestimmte Zeit vor Ablauf des Vertrags zu erfolgen habe und daß der Vertrag im Falle der Unterlassung der Kündigung als auf weitere Zeit verlängert gelte.

§§ 128, 159.

III. Zivilsenat. Urt. v. 24. November 1914 i. S. B. (Bekl.) w. H. G. B. (Kl.). Rep. III 273/14.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Rechtsvorgänger der Beklagten hatte seit dem Jahre 1907 schriftlich an die offene Handelsgesellschaft H. G. B. & B. in B. bestimmte Geschäftsräume zu festgesetztem Preise bis zum 1. April 1912 vermietet. Im § 8 des Vertrags ist gesagt, daß die Kündigung spätestens 6 Monate vor Ablauf des Vertrags zu erfolgen habe, daß der Vertrag, wenn er von keiner Seite bis zum 1. Oktober 1911 gekündigt werde, als auf 3 Jahre verlängert gelte, und daß die stillschweigende Verlängerung sich so lange wiederhole, bis von einer

Seite eine rechtzeitige Kündigung erfolge. Der Kläger, der zur Zeit des Vertragsschlusses Teilhaber der Firma H. G. B. & B. war, war im Juni 1910 aus dieser ausgetreten, was in das Handelsregister eingetragen und amtlich veröffentlicht worden ist, und der andere Teilhaber B., der das Geschäft mit Aktiven und Passiven als alleiniger Inhaber übernahm, hatte sodann das Geschäft in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umgewandelt. Diese hat das Mietverhältnis über den 1. April 1912 hinaus fortgesetzt. Nachdem die Beklagte vom Kläger die Entrichtung des Mietzinses für das dritte Vierteljahr 1913 verlangt hatte, erhob dieser Feststellungsklage dahin, daß er der Beklagten aus dem Mietvertrage für Ansprüche, die nach dem 1. April 1912 fällig geworden seien oder noch fällig werden sollten, nicht hafte. Der Klage, die vom Landgericht abgewiesen worden war, wurde vom Berufungsgericht entsprochen. Die Revision wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Zwischen den Parteien herrscht Streit über die Frage, ob der Kläger als früherer Teilhaber der offenen Handelsgesellschaft H. G. B. & B., aus der er im Juni 1910 ausgetreten ist, kraft des zwischen dieser Firma und dem Rechtsvorgänger der Beklagten geschlossenen Mietvertrags auch noch für solche Ansprüche hafte, die nach dem 1. April 1912 fällig geworden sind oder künftig fällig werden sollten. Mit Recht ist diese Frage vom Berufungsgerichte verneint worden. Die in § 128 HGB. festgesetzte persönliche Haftung der Gesellschafter gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft für deren Verbindlichkeiten beschränkt sich im Falle des Ausscheidens eines Gesellschafters aus der Gesellschaft auf die Verbindlichkeiten, die bis zu seinem Ausscheiden begründet worden sind; für Verbindlichkeiten, die erst nachher entstanden sind, haftet er nicht. Die hier in Frage stehenden Verbindlichkeiten sind aber erst nach dem Ausscheiden des Klägers aus der Gesellschaft begründet worden. Der fragliche Mietvertrag ist vor diesem Ausscheiden des Klägers fest mit einer Dauer bis zum 1. April 1912 abgeschlossen worden. Für die bis zu diesem Tage erwachsenen Mietverbindlichkeiten haftete also der Kläger.

Nun ist allerdings im § 8 des Mietvertrags die weitere Bestimmung getroffen worden, daß die „Kündigung“ spätestens 6 Mo-

nate vor dem Vertragsablauf erfolgen müsse, und daß, wenn dies von keiner Seite geschehe, der Vertrag als auf 3 Jahre verlängert gelten solle. Eine Bestimmung dieses Inhalts ist dahin aufzufassen, daß nach Ablauf des bis zum 1. April 1912 vereinbarten Mietverhältnisses unter bestimmten Voraussetzungen ein neues Mietverhältnis in der Dauer von 3 Jahren unter denselben Bedingungen, wie sie im ursprünglichen Vertrag enthalten waren, beginnen solle. Daß § 8 von einer Kündigung spricht, steht dem nicht entgegen. Hierunter ist nicht eine Kündigung im gewöhnlichen Rechtsinne, die ein Vertragsverhältnis beenden soll, zu verstehen, da der ursprüngliche Mietvertrag auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen ist und somit die Beendigung desselben mit dem Ablaufe der Vertragszeit von selbst ohne Kündigung eintrat. Vielmehr ist unter der Kündigung im Sinne des § 8 die Erklärung zu verstehen, daß ein neuer Mietvertrag nicht abgeschlossen werden solle. Die Eingehung des neuen Vertrags sollte sich im Sinne des § 8 nach der nicht rechtsirrtümlichen Annahme des Berufungsgerichts durch die übereinstimmenden Willenserklärungen der beiden Mietparteien vollziehen. Diese Erklärungen konnten nicht bloß ausdrücklich, sondern auch stillschweigend abgegeben werden, stillschweigend dadurch, daß die Mietparteien bis zum 1. Oktober 1911 keine den neuen Vertragsluß weigernden Erklärungen abgaben; in diesem Falle sollte der Mietvertrag als verlängert gelten, d. h. die Rechtslage so angesehen werden, als ob die Mietparteien sich mit der Eingehung des neuen Mietvertrags einverstanden erklärt hätten.

Hiernach lag aber zur Zeit des Ausscheidens des Klägers eine Verbindlichkeit der Gesellschaft im Sinne der §§ 128, 159 HGB. für die Mietschulden nach dem 1. April 1912 nicht vor. Gemäß dem ursprünglichen Mietvertrage bestand damals für keine der Mietparteien ein rechtlicher Zwang, ein neues Mietverhältnis für die Zeit nach dem 1. April 1912 zu beginnen, vielmehr stand es im freien Belieben sowohl des Vermieters als der Mieterin, das Mietverhältnis an diesem Tage endgültig ablaufen zu lassen. Eine ausdrückliche Erklärung, die auf den Beginn eines neuen Mietverhältnisses gerichtet war, ist bis dahin nicht abgegeben worden; die Wirkungen eines stillschweigenden Verhaltens der Mietparteien im Sinne des § 8 des Mietvertrags traten aber erst am 1. Oktober 1911, also zu einer

Zeit ein, wo die offene Handelsgesellschaft zu bestehen aufgehört hatte. Zur Zeit des klägerischen Ausscheidens aus dieser bestand nur die Möglichkeit, daß zukünftig bei entsprechendem Verhalten der Mietparteien ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werde, eine rechtliche Verbindlichkeit der offenen Handelsgesellschaft, die damals hinsichtlich dieses Abschlusses noch vollständig freie Hand hatte, bestand aber nicht. Sie ist erst entstanden, als die Rechtsnachfolger der offenen Handelsgesellschaft, die in den ursprünglichen Mietvertrag eingetreten waren, durch ihr stillschweigendes Verhalten bis über den 1. Oktober 1911 hinaus sich auf den neuen Mietvertrag eingelassen hatten. Anders wäre wohl die Rechtslage dann zu beurteilen, wenn nach den Bestimmungen des ursprünglichen Mietvertrags lediglich dem Vermieter die freie Wahl der Vertragsverlängerung belassen worden wäre und die offene Handelsgesellschaft sich auf Verlangen des Vermieters hierauf hätte einlassen müssen.“