

13 O 142/09
(Geschäftsnummer)

Ausfertigung

J.M.H.



Verkündet am 21.04.2010

Gabriel, Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

NV: 21.05.10

*Benfug d. GSt.
u.d.*

Landgericht Frankfurt (Oder)

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

– Klägerin –

- Prozessbevollmächtigter:

gegen

– Beklagte –

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Jörg Klehr,
Rosenthaler Straße 34/35, 10178 Berlin -

hat die 3. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder)
auf die mündliche Verhandlung vom 24.03.2010

durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Behnert
als Einzelrichterin

für R e c h t erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits hat die Klägerin zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten gegen Sicherheitsleistung abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 115 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.
4. Der Streitwert wird auf 7.005,24 EUR festgesetzt.

T a t b e s t a n d

Die Parteien streiten um Nebenkosten aus den Jahren 2002 bis 2004.

Die Beklagte mietete nach dem Vertrag vom _____ von der _____ GmbH, Niederlassung Berlin, im Zeitraum ab 19. November 2001 Gewerberäume im Haus _____. Das Mietobjekt war im Lageplan farbig umrandet dargestellt. Der Mietvertrag war bis zum 30. Juni 2004 befristet.

Nach § 1 Ziffer 1 war die Vermieterin infolge des Untermietvertrages vom 6. Mai 1994 und dessen Nachtrag vom 29. August 1994 (Anlage 1 und 1a) zum Vertrag Untermieterin eines Ladengeschäfts mit einer Gesamtgröße von 149,32 qm, das die Commerzbank AG vom Eigentümer _____ als Hauptmieterin gemietet hatte.

Die Untervermietung erfolgte nach § 1 Ziffer 2 zu den aus der Anlage 1 (Mietvertrag vom 30.12.1993 und Nachtrag vom 17. Mai 1994) ersichtlichen Bedingungen. Der Beklagte sollte insbesondere alle Rechte und Pflichten, die sich für die I _____ aus der Anlage 1 ergeben, übernehmen, sofern der Untermietvertrag nicht andere Regelungen enthält.

Zu den Nebenkosten enthält § 5 Ziffer 2 folgende Regelung:

Zuzüglich zum Mietzins sind auf die gemäß Anlage 1 anfallenden Betriebs- und sonstigen Nebenkosten monatliche Vorauszahlungen in Höhe von 476,96 DM zu leisten.

§ 9 Ziffer 4.1 des Mietvertrages sieht vor, dass Bestandteil des Vertrages unter anderem der Mietvertrag vom 30. Dezember 1993 und der Nachtrag vom 17. Mai 1994 sind.

Die Deutsche Bundespost Telekom war nach dem Vertrag vom 26. April / 6. Mai 1994 (Bl. 11 ff d. A.) Untermieterin der AG. Nach diesem Vertrag (1. Nachtrag vom 15. / 29. August 1994) wurde die Mietfläche mit 149,32 qm vereinbart. Ursprünglich angegeben war eine Ladenfläche von ca. 140 qm, wobei eine endgültige Vermessung erfolgen sollte. In Ziffer 6 Ziffer 2 wurden die umlagefähigen Positionen neben einer beispielhaften Aufzählung als „sämtliche Betriebskosten des Objektes und aller seiner Einrichtungen“ bezeichnet. Umlegungsmaßstab und Abrechnungszeitraum werden von der Hauptmieterin nach billigem Ermessen festgesetzt und können nach diesem geändert werden. Im Zweifel soll nach Wahl der Hauptmieterin eine Verteilung nach der tatsächlichen Mietfläche zur Mietfläche am Gesamtobjekt oder eine an dem Maß der Inanspruchnahme orientierte Verteilung oder eine Kombination beider Verteilungsarten erfolgen.

Mit Schreiben vom 16. Mai 2006 rechnete die

GmbH im Namen und für Rechnung der Klägerin die Strom- und sonstigen Nebenkosten für die Jahre 2002 bis 31. Juli 2004 ab. Die Stromkosten wurden nach dem Verbrauch entsprechend der eigenen Belastung durch den Vermieter für den Hausstrom bzw. den eigenen Vertrag abgerechnet. Bei den übrigen Nebenkosten wurde die Mietfläche mit 146 qm zugrunde gelegt. Die Klägerin korrigierte die Abrechnungen nach Einwendungen mit Schreiben vom 24. Januar 2008, wonach nunmehr die Gesamtkosten und die Gesamtfläche angeführt wurden und die abzurechnende Einheit mit 149,32 qm angesetzt wird. Der Strom für das Mietobjekt anhand des Hauptzählers wird gesondert in Ansatz gebracht. Wegen des genauen Inhaltes wird auf die Abrechnungen (Bl. 21 ff, 39 ff d. A.) verwiesen.

Mit Schreiben vom 1. Februar 2008 rechnete die

namens und in Vollmacht der Klägerin Stromkosten für den Zeitraum vom 1. August 2004 bis 31. Dezember 2004 in Höhe von 1.217,47 EUR (Bl. 53 d. A.) ab, da die Beklagte die Räumlichkeiten weiter genutzt hatte.

Die Klägerin fordert deren Erstattung.

Nach Vorlage von Handelsregisterauszügen seitens der Beklagten im Termin vom 6. Januar 2010 ist der Klägerin aufgegeben worden, binnen 2 Wochen die zur Prüfung der

Aktivlegitimation maßgeblichen Handelsregisterauszüge vorzulegen. Sie hat - nicht fristgemäß am 22. Januar 2010 - daraufhin den Handelsregisterauszug des Amtsgerichts Charlottenburg HRB (Bl. 114 ff d. A.) vorgelegt. Mit Schriftsatz vom 23. März 2010 hat die Beklagte u.a. unter Hinweis auf den Handelsregisterauszug des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB weiterhin die Aktivlegitimation in Abrede gestellt. Mit nachgelassenem Schriftsatz vom 7. April 2010 legt die Klägerin den historischen Handelsregisterauszug des Amtsgerichts Münster zu HRB vor. Wegen der genauen Inhalte wird auf die zur Akte gereichten Handelsregisterauszüge verwiesen.

Die Klägerin beruft sich darauf, dass die Verwaltungsgesellschaft bei Vertragsabschluss noch nicht gar nicht existent gewesen sei sowie diese stets Namens und für Rechnung der Klägerin gehandelt habe. Abschlusspartner sei ihre unter dem Namen seit 18. September 1996 eingetragene Niederlassung in Berlin (AG Charlottenburg HRB) gewesen.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, 7.005,24 EUR nebst 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 25. Januar 2008 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass zwischen den Parteien kein Mietverhältnis bestehe, insbesondere werde unter Hinweis auf die ihrerseits vorgelegten Handelsregisterauszüge (Bl. 87 ff d. A.) die Rechtsnachfolge der Klägerin bestritten.

Eine Anlage 1 a sei dem Mietvertrag zu keinem Zeitpunkt beigelegt gewesen.

Die Beklagte beanstandet die Abrechnung als nicht ordnungsgemäß und nicht nachvollziehbar. Es sei nicht erkennbar, wie die Kosten des Hauptzählers mit der Nummer aufgeteilt worden seien. Es werde bestritten, dass dieser sich nur auf das Geschäft des Beklagten beziehe. Die Wohn-/ Nutzfläche sei aufgrund der abweichenden

Angaben im Mietvertrag nicht zutreffend. Die tatsächliche Mietfläche und die Gesamtfläche seien unbekannt.

Die Gesamtkosten seien nicht ersichtlich, ebenso wenig wie die einzelnen Zählerstände und der Verteilerschlüssel.

Der Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung und beruft sich auf Verwirkung.

Die Beklagte erklärt hilfsweise die Aufrechnung gegenüber den geltend gemachten Stromkosten, den Nachzahlungsansprüchen für das Jahr 2004 sowie den Nachzahlungsansprüchen für das Jahr 2003 die Aufrechnung mit einem Rückzahlungsanspruch bezüglich der geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 2.748,48 EUR.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Klage ist unbegründet.

Der Klägerin steht nach den §§ 535 Abs.2, 556 Abs.1 BGB für die Zeit von Januar 2002 bis einschließlich Juni 2004 und nach § 546 a BGB hinsichtlich des Zeitraumes ab Juli 2004 bis Dezember 2004 Zahlung kein Anspruch auf Erstattung der abgerechneten Betriebs- und Stromkosten zu. Infolge des mit Schriftsatz vom 7. April 2010 vorgelegten historischen Handelsregisterauszuges des Amtsgerichts Münster zu HRB ist zwar ersichtlich, dass die Niederlassung der hiesigen Klägerin Vertragspartner des Mietvertrages mit der Beklagten ist, da die als GmbH im Handelsregister des Amtsgerichts Münster zu HRB erst durch Beschluss vom 7. Dezember 2001 entsprechend umfirmierte. Dieses Vorbringen wird jedoch in zweierlei Hinsicht als verspätet zurückgewiesen. Das neue Vorbringen zur Historie der

GmbH im Schriftsatz vom 7. April 2010 ist wegen grob nachlässigen Verstoßes gegen die Prozessförderungspflicht nach den §§ 296 Abs.2, 282 Abs.1 ZPO unbeachtlich. Angesichts der in der Verhandlung vom 6. Januar 2010 im Hinblick auf die erfolgten Erörterungen genau zur Frage der Aktivlegitimation eingeräumten Stellungnahmefrist wäre es geboten gewesen, insoweit sämtliche für maßgeblich erachteten Umstände vorzutragen. Das gilt umso mehr, als der Klägerin ausdrücklich aufgegeben wurde, die für maßgeblich

erachteten Handelsregisterauszüge vorzulegen, um vor dem Folgetermin die Frage der Aktivlegitimation abschließend bewerten zu können. Der Äußerung der Klägerin im Termin zur Verhandlung vom 24. März 2010 zur Namensgleichheit der Firma lässt sich zudem entnehmen, dass ihr die Problematik bekannt war. Die aktuellen Handelsregisterauszüge der im Raum stehenden Firmen lagen bereits vor. Aus prozesstaktischen Gründen weiteren Vortrag zurückzuhalten, ist unzulässig und als grob nachlässig einzustufen.

Das Vorbringen ist auch nicht nach den §§ 296 a Satz 2, 283 ZPO als beachtlich anzusehen. Die insoweit neuen Ausführungen zur Firmierung der beim Amtsgericht Münster zu HRB eingetragenen Gesellschaft geht über eine Erwiderung zu dem letzten gegnerischen Vorbringen hinaus. Mit dem Schriftsatz der Beklagten wurde lediglich der Handelsregisterauszug der Berliner Niederlassung, eingetragen beim Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg HRB vorgelegt. Gründe für eine Wiedereröffnung sind in Anbetracht der genau im Hinblick auf die Aktivlegitimation erfolgten Vertagung nicht gegeben.

Bleibt das zurückgewiesene Vorbringen unbeachtet, lässt sich nicht mit hinreichender Sicherheit feststellen, dass die Klägerin aktivlegitimiert ist.

Ausweislich des Mietvertrages hat die „Niederlassung Berlin“, dem Mietvertrag mit der Beklagten abgeschlossen. Im Zeitpunkt zu dessen Verhandlung am 20. Juni 2001 bzw. dem formalen Vertragsabschluss vom 28.6/4.7.2001 existierten unter diesem Namen jedoch zwei Niederlassungen, ohne dass sich dem Vertrag oder sonstigen dargelegten Umständen entnehmen lässt, welche der beiden Niederlassungen gehandelt hat. Diese Namensidentität hatte die Klägerin erkannt und in der mündlichen Verhandlung vom 24. März 2010 sogar ausdrücklich auf diese hingewiesen. Über diese Unsicherheiten helfen auch nicht die Grundsätze des unternehmensbezogenen Geschäfts hinweg.

Eine Niederlassung ist dabei jede von dem Inhaber an einem andere Ort als dem seines Sitzes für eine gewisse Dauer eingerichtete, auf seinen Namen und für seine Rechnung betriebene und regelmäßig selbständige - d.h. aus eigener Entscheidung zum Geschäftsabschluss und Handeln berechnete - Geschäftsstelle (BGH, NJW 1987, 3082). Die rechtliche Selbständigkeit steht dem nicht entgegen (BGH, NJW 1993, 2683, 2584). Sie vertritt die

Gesellschaft (vgl. Baumbach/Hopt, HGB, 34. Auflage, § 13, Rn. 4, MüKo-Krafka, HGB, 2. Auflage, § 13, Rn. 15). Da die im Zeitpunkt der Vertragsabschlusses bestehenden Niederlassungen verschiedenen Hauptniederlassungen - was eigentlich nicht denkbar ist - zuzuordnen sind, lässt sich nicht zweifelsfrei feststellen, dass die Klägerin Vertragspartner der Beklagten geworden ist. Die Klägerin hat insoweit keine hinreichenden Indizien dargelegt.

Entsprechend dem ursprünglich vorgelegten Handelsregisterauszug des Amtsgerichts Charlottenburg HRB _____ existierte basierend auf der Fassung des Gesellschaftsvertrag vom 27. November 1995 bis zur Aufhebung am 14. Mai 2002 unter dem Namen eine Niederlassung Berlin für eine _____ GmbH in Münster (HRB _____). Obwohl die Klägerin insoweit keinen vollständigen historischen Handelsregisterauszug von sich vorgelegt hat, ist zu vermuten, dass die Klägerin vormals selbst diesen Firmennamen trug, und den Firmennamen durch Umfirmierung (wie auch der Niederlassung Berlin) gemäß Gesellschaftsvertrag vom 7. Dezember 2001 - eingetragen am 7. Februar 2002 - in die _____ mbH wechselte.

Daneben existierte nach dem im Termin vom 6. Januar 2010 vorgelegten Handelsregisterauszug unter diesem Namen eine beim Amtsgericht Charlottenburg unter HRB _____ eingetragene _____ GmbH Niederlassung Berlin, als Niederlassung der durch Gesellschaftsvertrag vom 28. Mai 2001 gegründet und am 13. August 2001 als _____ GmbH in Münster (HRB _____). Diese Niederlassung wurde in Region Ost umbenannt und 2001 nach Art. 61 Abs.6 EGHGB gelöscht und sodann neu errichtet. Die Umfirmierung dieser Firma in _____ GmbH erfolgte erkennbar erst 2008.

Diese Gesellschaft bestand mangels anderweitiger Anhaltspunkte auch bereits bei Vertragsabschluss als Vor-GmbH mit ihren sogleich eingetragenen Niederlassungen. Von einer fehlenden rechtlichen Existenz kann auf der Basis des beachtlichen Vorbringens nicht ausgegangen werden.

Auch aus den im Handelsregister eingetragenen Unternehmensgegenständen lässt sich keine eindeutige Zuordnung vornehmen, da bei beiden Niederlassungen vermerkt ist, dass der Betrieb eigener und fremder Immobilien erfasst wird. Der Geschäftsgegenstand der gerade in

diesem Zeitraum gegründeten ... 1 bezieht sich ebenfalls auf die Vermietung, Anmietung und Vermittlung von Immobilien.

Eine Vertretung der Klägerin durch die

GmbH nach § 164 BGB lässt sich dem Mietvertrag nicht entnehmen. Hinweise auf ein Handeln im fremden Namen finden sich nicht ansatzweise. Dies gilt umso mehr, als der in Bezug genommene Hauptmietvertrag gerade nicht die Klägerin, sondern die Gesellschafterin, die ... (jetzt ... AG), als Vertragspartnerin ausweist.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit rechtfertigt sich nach den §§ 708 Nr.11, 711 ZPO.

Behnert

Ausgefertigt

May

Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

