

Ausfertigung



Landgericht Berlin

Im Namen des Volkes

Vorbehaltsurteil im Urkundenprozess

Geschäftsnummer: 29 O 341/13

verkündet am : 25.02.2014
Pietrzik
Justizbeschäftigte

In dem Rechtsstreit

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Klehr,
Oranienburger Straße 4 - 5, 10178 Berlin,-

Klägerin,

g e g e n

Beklagten,

hat die Zivilkammer 29 des Landgerichts Berlin in Berlin - Charlottenburg, Tegeler Weg 17-21, 10589 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 11.02.2014 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Sommerfeld als Einzelrichter

f ü r R e c h t e r k a n n t :

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 5301,45 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszins aus je 589,05 € seit 6.12.2012, 5.1., 6.2., 6.3, 5.4., 7.5., 6.6., 4.7 und 6.8.2013 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheidsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.
4. Dem Beklagten bleibt die Ausführung seiner Rechte im Nachverfahren vorbehalten.

Tatbestand

Die Klägerin nimmt den Beklagten im Urkundenprozess auf Mietzahlung für eine Lagerfläche auf dem von ihr 2011 erworbenen Grundstück für die Monate Dezember 2012 bis August 2013 in Anspruch. Die Parteien streiten darüber, wer Partei auf Mieterseite Partei des Mietvertrages geworden ist. In dem von der damaligen Eigentümerin geschlossenen Mietvertrag vom 25.5.2010 (Kopie in Anlage K 1) und den Anlagen – wie auch in der Zusatzvereinbarung 23.8/1.9.2010 (Kopie in Anlage K 2) - lautet die Bezeichnung des Mieters

Berlin, vertr. durch

In der

Kopfzeile der übrigen Seiten des Mietvertrages ist als Mieter bezeichnet

Hintergrund des Streits zwischen den Parteien ist der Umstand, dass ebenfalls unter der Anschrift neben dem Einzelunternehmen des

Beklagten auch eine von diesem vertretene und geführte

GmbH zumindest ansässig war, die später kurzfristig in

GmbH um-

firmit und inzwischen wegen Insolvenz gelöscht wurde. Die Zahlung der seit der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag sich auf monatlich 589,05 € belaufenden Miete zahlte von Anfang an der Beklagte von seinem Konto.

Nach Veräußerung des Grundstücks an die Klägerin teilte diese mit einem auch vom Geschäftsführer der Voreigentümerin unterzeichneten an eine „ GmbH,, gericht-

neue Kontoverbindung mit. Im Februar und März 2013 mahnte die Klägerin mit ebenfalls an eine „ GmbH,, gerichtete Schreiben Mietrückstände seit Dezember 2012 an. Im April und Juni 2013 wandten sich die Prozessbevollmächtigten der Klägerin insoweit an die GmbH.

Die Klägerin meint, Mieter sei der Beklagte persönlich und verweist zusätzlich auf die auf Angaben des Beklagten gegenüber den Anwälten der GmbH im Insolvenzverfahren gemachten Angaben über die Nichtexistenz eines eigenen Mietvertrages oder eines Dauerschuldverhältnisses.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zur Zahlung in Höhe von 5301,45 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszins aus je 589,05 € seit 4.12.2012, 4.1., 4.2., 4.3, 4.4., 4.5., 4.6., 4.7 und 5.8.2013 zu verurteilen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er behauptet, es sei mit dem Voreigentümer von Anfang an besprochen worden, dass die GmbH Mieter werden sollte. Denn die GmbH habe nach Kündigung eines vorangegangenen anderweitigen Mietverhältnisses Lagerbedarf an ihren Gegenständen gehabt. Außerdem habe die GmbH ihre Mieterstellung im Anschluss an ein Treffen vom 30.9.2010 (Kopie in Anlage B 2) nochmals bestätigt.

Entscheidungsgründe

I. Die Klage ist im Urkundenprozess statthaft und begründet.

1) Die Klägerin, die unstreitig und durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift des Grundbuchauszuges seit 13.7.2011 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist, kann die geltend gemachten Mieten gemäß § 535 Abs. 2 BGB vom Beklagten verlangen, weil dieser Mieter ist und nicht die inzwischen aufgelöste GmbH. Die Klägerin hat dies mit Vorlage der Mietvertragsurkunde nebst Anlagen und Zusatzvereinbarung im Termin und unter Berücksichtigung der sonstigen unstreitigen Umstände hinreichend nachgewiesen. Dabei ist die Auslegung der von den Parteien überreichten Urkunden unter Berücksichtigung von Erfahrungssätzen und sich aus dem vorgetragenen Akteninhalt ergebenden Indizien auch im Urkundenprozess zulässig und geboten (BGH, NJW 1985, 2953; NJW 1995, 1683).

Die Bezeichnung des Mieters im Vertragsrubrum entspricht für sich gesehen derjenigen, mit

dem der Beklagte im Rahmen seines Einzelunternehmens nach außen auftritt. Sie enthält auch keinerlei auf etwas andere Rechtsperson hinweisenden Zusatz, namentlich nicht denjenigen einer GmbH. Der Zusatz „vertr. durch“ deutet entgegen der Ansicht des Beklagten nicht zwingend auf ein Vertretergeschäft hin. Vielmehr kommt es durchaus nicht selten vor, dass juristische Laien auch bei einer Einzelfirma diese als etwas Selbstständiges ansehen den Inhaber als deren Vertreter ausweisen. Hinzu kommt, dass in der Kopfzeile der weiteren Seiten des Mietvertrages der Beklagte ohne Vertretungszusatz als Mieter bezeichnet wird. Wer als Vertreter eines Dritten handeln will, hat dies hinreichend deutlich zum Ausdruck zu bringen, da ansonsten im Zweifel ein Eigengeschäft anzunehmen ist (§ 164 Abs. 2 BGB). Soweit der Beklagte behauptet, mit dem Voreigentümer ausdrücklich besprochen zu haben, dass die GmbH Mieter sein soll, kann er damit im Urkundenprozess nicht gehört werden, weil er diese Behauptung keinen im Urkundenprozess zulässigen Beweis angetreten hat (§ 598 ZPO). Als weiteres Indiz dafür, dass der Beklagte persönlich Mieter war, ergibt sich aus dem unstreitigen Umstand, dass er selbst von seinem Konto von Anfang an die Miete gezahlt hat. Nicht zuletzt deutet sogar das vom Beklagten eingeführte Schreiben vom 30.9.2010 – dessen Zugang allerdings bestritten ist – darauf hin, dass der Mietvertrag mit ihm persönlich geschlossen war. Denn in dem Schreiben werden unter Bezugnahme auf ein Treffen vom selben Tag Absprachen bestätigt, u.a., dass „vereinbart (wurde) und gilt“, dass der Mietvertrag mit der GmbH geschlossen wurde. Zu einer solchen Vereinbarung und deren Bestätigung hätte indes gar kein Anlass bestanden, wenn schon von Anfang an zwischen den Mietertragsparteien klar und besprochen gewesen wäre, dass die GmbH von Anfang an Mieterin sein sollte. Ob das genannte Schreiben eventuell als kaufmännisches Bestätigungsschreiben Rechtswirkungen für eine Auswechslung des Mieters haben könnte, kann hier dahinstehen. Denn der Beklagte hat für den Zugang dieses Schreibens keinen – schon gar keinen im Urkundenprozess zulässigen – Beweis angetreten. Vor diesem Hintergrund vermag auch allein der Umstand, dass die Veräußerungsmitteilung vom Veräußerer unter 27.1.2011 an eine GmbH gerichtet ist, keine durchgreifenden Zweifel an der Mieterstellung des Beklagten zu begründen. Zum einen stimmt auch diese Bezeichnung nicht mit der damaligen Firma der GmbH überein. Es könnte sich um eine bloß versehentliche Hinzufügung eines GmbH Zusatzes handeln. Zum anderen handelt es sich bei dem Schreiben ersichtlich um ein Serienschreiben, was an alle Mieter versandt wurde, wie sich bereits aus der Erklärung der Übernahme „sämtlicher Mietverträge“ ergibt. Dabei kann auch vom bisherigen Eigentümer der unrichtige GmbH-Zusatz entgangen sein. Die weiteren Schreiben der Klägerin lassen sich zwanglos auch auf die bloße Fortsetzung der unrichtigen Mieterbezeichnung im vorgenannten Schreiben zurückführen. Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass im Termin erörtert wurde, dass eine Rückgabe der Mieträume durch die insolvente und gelöschte GmbH auch, was der Beklagte mit der „unklaren Rechtslage“, versucht hat zu erklären.

Eines Rückgriffs auf die mit Schriftsatz vom 4.2.2014 vorgetragene Umstände aus dem Insolvenzverfahren der GmbH, die mit dem hiesigen Beklagtenvortrag nicht vereinbar erscheinen, bedurfte es an dieser Stelle nicht einmal mehr, sodass schon deshalb eine Erklärungsfrist für den Beklagten nicht geboten war.

2) Der Zinsanspruch beruht auf §§ 286 Abs. 2 Nr. 1, 288 Abs. 2 BGB. Die Klägerin hat allerdings nicht berücksichtigt, dass sich Fälligkeit und Verzug durch den Einfluss von Feiertagen und Wochenenden teilweise verschoben haben (§ 193 BGB), weshalb die Klage hinsichtlich eines Teils der Zinsen abzuweisen war.

II. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 2, 599 Abs. 1, 708 Nr. 4, 711 ZPO.

Sommerfeld

Ausgefertigt



Pietrzik
Justizbeschäftigte

