

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Missbrauch der Vertretungsmacht durch den Geschäftsführer einer GmbH

- Eine Entscheidungskommentierung von Dr. Dietmar Onusseit –

BGH, Urteil vom 26.03.2025 – VIII ZR 152/23

Vorbemerkung

Der Geschäftsführer einer GmbH ist nach § 37 Abs. 1 des GmbH-Gesetzes (GmbHG) zwar einerseits der Gesellschaft gegenüber verpflichtet, die Beschränkungen einzuhalten, welche für den Umfang seiner Befugnis, die Gesellschaft zu vertreten, durch den Gesellschaftsvertrag oder, soweit dieser nicht ein anderes bestimmt, durch die Beschlüsse der Gesellschafter festgesetzt sind. Andererseits haben solche Beschränkungen gegen dritte Personen, mithin im Außenverhältnis, gemäß § 37 Abs. 2 GmbHG keine rechtliche Wirkung.

Diese sehr apodiktisch formulierten Regeln erfahren allerdings durch andere gesetzliche Vorschriften Ausnahmen, um einem Missbrauch der Vertretungsmacht durch den Geschäftsführer entgegenzuwirken.

So verstößt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) ein Rechtsgeschäft, welches ein Vertreter im bewussten Zusammenwirken mit dem anderen Vertragsteil zum Nachteil des Vertretenen, hier der GmbH, (kollusiv) abschließt, gegen die guten Sitten und ist nach § 138 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) nichtig. [§ 138 Abs. 1 BGB lautet: „Ein Rechtsgeschäft, das gegen die guten Sitten verstößt, ist nichtig.“]

Auch wenn ein Fall der Kollusion nicht vorliegt oder zumindest nicht festgestellt werden kann, muss der Vertretene ein von seinem Vertreter abgeschlossenes Rechtsgeschäft dann nicht gegen sich gelten lassen, wenn der andere Vertragspartner den Missbrauch der Vertretungsmacht erkannt hat oder er diesen zwar nicht erkannt hat, aber nach den Umständen hätte erkennen müssen. In einem solchen Fall ist der andere Vertragsteil wegen einer nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB unzulässigen Rechtsausübung gehindert, sich auf die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts, des Vertrags, zu berufen. [§ 242 BGB lautet: *Der Schuldner ist verpflichtet, die Leistung so zu bewirken, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern.*“]

Allerdings braucht sich derjenige, der einen Vertrag mit einer GmbH abschließen will, im Hinblick auf die im Außenverhältnis unbeschränkbare Vertretungsmacht des Geschäftsführers gemäß § 37 Abs. 2 GmbHG grundsätzlich nicht darum zu kümmern, ob der Geschäftsführer die sich aus dem Innenverhältnis ergebenden Schranken seiner Befugnis einhält. Nachforschungen hierüber sollen dem redlichen Geschäftsverkehr erspart bleiben. Das Risiko einer missbräuchlichen Verwendung der Vertretungsmacht hat grundsätzlich der Vertretene, hier also die GmbH, zu tragen. Diese im Interesse des Verkehrsschutzes angeordnete rechtliche Unbeachtlichkeit von Beschränkungen der Vertretungsbefugnis gegenüber dem Vertragspartner gilt jedoch, wie oben schon ausgeführt, nicht ausnahmslos. Das Vertrauen des Geschäftspartners auf den Bestand des Geschäfts ist nicht schutzwürdig, wenn er weiß oder es sich ihm geradezu aufdrängen muss, dass der Geschäftsführer seine Vertretungsmacht missbraucht. In einem solchen Fall kann er aus dem formal durch die Vertretungsmacht des Geschäftsführers gedeckten Geschäft keine vertraglichen Rechte oder Einwendungen herleiten.

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Das Besprechungsurteil behandelt einen Fall, in dem eine GmbH meinte, ihr früherer Geschäftsführer habe seine Vertretungsmacht missbraucht. Der BGH stellt seiner Entscheidung folgenden Leitsatz voran:

„Zum kollusiven Zusammenwirken im Sinne von § 138 Abs. 1 BGB zwischen dem Vertreter des Vermieters (hier: dem Geschäftsführer einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung) und dem Mieter bei Abschluss eines Wohnraummietvertrags zum Nachteil des Vermieters sowie zur unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB) durch den Mieter bei von ihm erkanntem oder sich ihm aufdrängenden Missbrauch der Vertretungsmacht.“

Der zu entscheidende Fall

Die Beklagte zu 1 und ihr Lebensgefährte, der Beklagte zu 2, bewohnen seit Dezember 2017 eine im Eigentum der klagenden GmbH stehende Fünfstückwohnung in Berlin mit einer Wohnfläche von rund 177 m². Nach dem schriftlichen Mietvertrag, der von der Beklagten zu 1 als (alleiniger) Mieterin und für die Klägerin als Vermieterin von ihrem damaligen (alleinvertretungsberechtigten) Geschäftsführer unterzeichnet wurde, sollte das Mietverhältnis zum 21.12.2017 beginnen und die Nettokaltmiete monatlich 600 € betragen, die Bruttomiete 1.010 €. Die Mietzahlungspflicht sollte erst zum 01.09.2018 beginnen und die Beklagte zu 1 bis dahin – „als Gegenleistung“ für die im Vertrag enthaltene Verpflichtung, die Wohnung fachgerecht renovieren zu lassen – eine Bruttomietbefreiung erhalten.

Dem damaligen Geschäftsführer war bei Mietvertragsschluss bekannt, dass von den Gesellschaftern der Klägerin zum damaligen Zeitpunkt die Vermietung gerade nicht beabsichtigt war, weil die Wohnungen im Gebäude verkauft werden sollten und die Vermietung deshalb nicht im Interesse der Gesellschaft lag.

Durch ihren neuen Geschäftsführer verlangte die Klägerin am 18.02.2021 von der Beklagten zu 1 die Räumung und Herausgabe der Wohnung mit der Begründung, der Mietvertrag sei durch kollusives Verhalten zustande gekommen und zudem wegen der niedrigen Miete sittenwidrig. Die Beklagte zu 1 ließ dieses Begehren mit anwaltlichem Schreiben zurückweisen.

Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin von beiden Beklagten die Räumung und Herausgabe der Wohnung und von der Beklagten zu 1 zudem die Zahlung einer Nutzungsentschädigung für das Jahr 2018. Die Beklagten verlangen im Wege der Widerklage von der Klägerin Ersatz der vorgerichtlich für die Zurückweisung des Räumungsverlangens vom Februar 2021 entstandenen Kosten der Rechtsverteidigung.

Das Amtsgericht Berlin (AG) hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht Berlin (LG) das erstinstanzliche Urteil abgeändert und der Klage – bis auf einen Teil des Zahlungsbegehrens – stattgegeben sowie die Widerklage abgewiesen.

Mit der vom Berufungsgericht für die Beklagten zugelassenen Revision erstreben diese die Wiederherstellung des Urteils des AG. Der BGH hebt die Sache auf und verweist sie an das LG als Berufungsgericht zurück.

Die Begründung des BGH

Der BGH führt aus, dass die Annahme des LG, der zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1 geschlossene Mietvertrag sei wegen kollusiven Zusammenwirkens des damaligen Geschäftsführers der Klägerin und des Beklagten zu 2 sittenwidrig und deshalb gemäß § 138 Abs. 1 BGB unwirksam, sei rechtsfehlerhaft. Das LG habe seiner Prüfung einen unzutreffenden rechtlichen Maßstab zugrunde gelegt, indem es – obwohl dies für die Annahme eines kollusiven Zusammenwirkens nicht genüge – eine Kenntnis oder grobfahrlässige Unkenntnis von

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

dem Missbrauch der Vertretungsmacht habe ausreichen lassen, was aber nur [wie oben dargestellt] bei einem Verstoß gegen § 242 BGB ausreiche und es an tragfähigen Feststellungen fehle, um die vom LG bejahte Kenntnis beziehungsweise grobfahrlässige Unkenntnis des Beklagten zu 2 der Beklagten zu 1 als (alleiniger) Vertragspartnerin der Klägerin zurechnen zu können. Damit entfalle zugleich die Grundlage für den gegen die Beklagte zu 1 geltend gemachten Anspruch auf Nutzungswertersatz sowie für die Beurteilung des von den Beklagten mit der Widerklage geltend gemachten Anspruchs auf Erstattung von Rechtsanwaltskosten für die vorgerichtliche Zurückweisung des Räumungs- und Herausgabebegehrens der Klägerin.

Gemessen an den [oben in der Vorbemerkung dargestellten] höchstrichterlichen Maßstäben erweise sich die Beurteilung des Berufungsgerichts weder im Hinblick auf die Annahme des Vorliegens der Voraussetzungen der Vorschrift des § 138 Abs. 1 BGB noch im Hinblick auf eine mögliche unzulässige Rechtsausübung gemäß § 242 BGB als frei von Rechtsfehlern.

Der Mietvertrag sei nicht nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig. Das LG habe keine Feststellungen getroffen, die den Schluss erlaubten, die Beklagte zu 1 als alleinige Vertragspartnerin der Klägerin habe mit der Eingehung des Mietverhältnisses zu den im schriftlichen Mietvertrag enthaltenen Bedingungen im bewussten Zusammenwirken mit dem damaligen Geschäftsführer der Klägerin zu deren Nachteil (kollusiv) handeln wollen. Das LG habe nichts zum Kenntnisstand der Beklagten zu 1 hinsichtlich der den Abschluss des schriftlichen Mietvertrags begleitenden Umstände oder zu einer Billigung etwaiger Absprachen zwischen dem damaligen Geschäftsführer der Klägerin und dem Beklagten zu 2 oder zu einer Einbindung der Beklagten zu 1 in solche Absprachen festgestellt. Der Beklagte zu 2 sei gerade nicht Partei des Mietvertrags und habe auch keine mietvertraglichen Erklärungen für die Beklagte zu 1 abgegeben.

Soweit das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang eine (bloße) Kenntnis beziehungsweise grob fahrlässige Unkenntnis des Beklagten zu 2 von einem Missbrauch der Vertretungsmacht des damaligen Geschäftsführers der Klägerin habe genügen lassen, deute dies darauf hin, dass es die Fälle der Sittenwidrigkeit eines Rechtsgeschäfts nach § 138 Abs. 1 BGB wegen kollusiven Zusammenwirkens einerseits und der nach § 242 BGB unzulässigen Rechtsausübung wegen eines vom Vertragspartner erkannten oder sich diesem aufdrängenden Missbrauchs der Vertretungsmacht andererseits nicht hinreichend unterschieden und infolgedessen zu geringe Anforderungen an die subjektiven Voraussetzungen eines kollusiven Zusammenwirkens gestellt habe.

Die Feststellungen des Berufungsgerichts erlaubten aber auch nicht die Annahme, die Beklagte zu 1 sei im Streitfall jedenfalls wegen eines von ihr erkannten oder sich ihr aufdrängenden Missbrauchs der Vertretungsmacht durch den damaligen Geschäftsführer gemäß § 242 BGB daran gehindert, sich auf die Wirksamkeit des in Rede stehenden Mietvertrags mit der Klägerin zu berufen.

Zwar habe der damalige Geschäftsführer wegen der nicht gewünschten Vermietung seine Vertretungsmacht missbraucht, ohne dass es hierbei auf die Ausgestaltung der Mietzahlungspflicht – insbesondere im Hinblick auf die Höhe der Nettokaltmiete – im Einzelnen ankäme. Es komme in diesem Zusammenhang auch nicht darauf an, ob die Gesellschafter diesbezüglich bereits eine abschließende Willensbildung in Gestalt eines Gesellschafterbeschlusses erzielt und hierdurch mit Wirkung für das Innenverhältnis die Vertretungsbefugnis des Geschäftsführers nach § 37 GmbHG beschränkt hätten. Der Geschäftsführer dürfe seine Vertretungsmacht nämlich auch nicht gegen den mutmaßlichen Willen der Gesellschafter gebrauchen.

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Indessen wirke sich die Missachtung der internen Beschränkungen im Außenverhältnis zur Beklagten zu 1 nicht aus. Die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts erlaubten auch nicht den Schluss, dass die Beklagte zu 1 einen Missbrauch der Vertretungsmacht erkannt gehabt hätte oder hätte erkennen müssen.

Das LG habe lediglich eine Kenntnis des nicht als Partei am Mietvertrag beteiligten Beklagten zu 2 von einer pflichtwidrigen Ausübung der Vertretungsmacht aus bestimmten, dem Beklagten zu 2 bekannten Umständen – der fehlenden Vermietungsabsicht der Gesellschafter der Klägerin, den günstigen Bedingungen des Mietvertrags sowie einem Konflikt der Gesellschafter – hergeleitet. Diese Kenntnis habe es der Beklagten zu 1 nach § 166 BGB zugerechnet. Indessen fehle es an einer tragfähigen Tatsachengrundlage für eine solche Wissenszurechnung.

Der Beklagte zu 2 sei beim Abschluss des Mietvertrags schon nicht als Stellvertreter der Beklagten zu 1 im Sinne der §§ 164 ff. BGB aufgetreten, so dass die Vorschrift des § 166 BGB unmittelbar keine Anwendung finde.

Der Beklagten zu 1 sei eine (etwaige) Kenntnis des Beklagten zu 2 auch nicht aufgrund einer entsprechenden Anwendung des § 166 BGB zuzurechnen. Zwar müsse sich eine Person das Wissen eines Dritten entsprechend § 166 Abs. 1 BGB und mit Rücksicht auf Treu und Glauben als eigenes Wissen zurechnen lassen, wenn sie den Dritten mit der Erledigung bestimmter Angelegenheiten in eigener Verantwortung betraut habe. Eine Wissenszurechnung auf dieser Grundlage scheide im Streitfall jedoch aus, weil nicht davon ausgegangen werden könne, dass die Beklagte zu 1 den Beklagten zu 2 mit der Erledigung bestimmter Aufgaben in Bezug auf die Anmietung der Wohnung in eigener Verantwortung betraut gehabt hätte.

Sollte der Beklagte zu 2 hingegen ohne Vertretungsmacht oder ohne Auftrag der Beklagten zu 1 gehandelt haben, bedürfte es für eine Wissenszurechnung des Bestehens konkreter Anhaltspunkte dafür, dass sein Tätigwerden der Beklagten zu 1 bekannt war und von ihr wenigstens gebilligt wurde. Solches habe das LG nicht festgestellt.

Die persönliche Nähe der beiden Beklagten reiche dafür nicht aus. Dies hätte selbst für Ehegatten zu gelten. Die erforderliche willentliche und bewusste Einschaltung des Dritten als Wissensvertreter dürfe nicht schlicht vermutet, sondern müsse vom Tatrichter auf der Grundlage hinreichend tragfähiger Anhaltspunkte festgestellt werden.

Auf den Erkenntnisstand des Beklagten zu 2 komme es insoweit nicht an, da dieser nicht die Stellung eines Wissensvertreters im Sinne des § 166 BGB gehabt habe.

Da grundsätzlich der Vertretene das Risiko eines Vollmachtmissbrauchs zu tragen habe, setze der Einwand einer unzulässigen Rechtsausübung gegenüber dem Geschäftsgegner eine auf massiven Verdachtsmomenten beruhende objektive Evidenz des Missbrauchs der Vertretungsmacht voraus. Diese objektive Evidenz sei insbesondere dann gegeben, wenn sich nach den gegebenen Umständen die Notwendigkeit einer Rückfrage des Geschäftsgegners bei dem Vertretenen geradezu aufdränge.

Eine dahingehende Prüfung habe das LG jedoch nicht vorgenommen. Zwar könne das Revisionsgericht die Beurteilung des Vorliegens einer objektiven Evidenz des Missbrauchs selbst vornehmen, wenn die Feststellungen des Berufungsgerichts ein abgeschlossenes Tatsachenbild ergäben, daran fehlt es hier jedoch.

Allein aufgrund der Höhe der im Mietvertrag vereinbarten Nettokaltmiete und der Gesamtbruttomiete und der für die ersten Monate vereinbarten vollständigen Befreiung von jeglicher Mietzahlung, für die der Mietvertrag ausdrücklich eine – als Gegenleistung bezeichnete – Verpflichtung der Beklagten zu 1 zur fachgerechten

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Renovierung der gesamten Wohnung enthalte, habe sich der Beklagten zu 1 auch angesichts der Größe der Wohnung jedenfalls nicht ohne Weiteres aufdrängen müssen, dass die Überlassung der Wohnung in Verbindung mit der Gestaltung der beiderseitigen Vertragspflichten im Mietvertrag den Interessen der Klägerin zuwiderlaufen und der damalige Geschäftsführer der Klägerin insoweit treuwidrig gehandelt haben könnte.