

**Zur Zurückweisung eines Kündigungsschreibens der
Hausverwaltung durch den Mieter mangels Vollmacht
- News vom 05.04.2010 -**

Ein Mieter darf eine Kündigung wegen der nicht nachgewiesenen Vollmacht der Hausverwaltung auch dann zurückweisen, wenn er zuvor mit der Hauserwaltung über Einzelheiten des Mietvertrags verhandelt hat

(Kammergericht, Beschluss vom 03.08.2009, 12 U 96/09)

Sachverhalt:

Zwischen den Parteien besteht ein Geschäftsraummietvertrag, nach welchem die Vermieterin nach gewisser Zeit zur Anhebung der Miete berechtigt war. Nach Ablauf der Mietfestschreibung wurde zwischen dem Mieter und der Hausverwaltung schriftlich über eine weitere Mieterhöhung oder die Modalitäten der Beendigung des Mietvertrags im Falle einer nicht zustande kommenden Einigung verhandelt. Nachdem kein Ergebnis erzielt werden konnte, kündigte die Vermieterin, vertreten durch die Hausverwaltung, das Mietverhältnis fristlos unter Verweis auf vorgeblich bestehende Mietrückstände. Der Mieter wies die Kündigung unter anderem mit der Begründung zurück, dass eine Vollmacht nicht beigelegt habe.

BERLIN
KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE

HAMBURG
HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE

BRANDENBURG (HAVEL)
KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE

DRESDEN
ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
Fax 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

OLIVER KISPERT LL.M.¹

TILO KRAUSE^{2,3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

JEAN-PAUL WENDORFF

(StB i.S.d. § 58 S.1 StBerG)

FACHANWÄLTE

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

Die Vermieterin erhob daraufhin Räumungsklage. Das Landgericht Berlin hat diese abgewiesen. Gegen das Urteil des Landgerichts hat die Vermieterin Berufung eingelegt.

Entscheidung:

Das Kammergericht wies die Berufung zurück. Es vertrat die Auffassung, die Zurückweisung der Kündigung sei zu Recht erfolgt. Auch die Tatsache, dass zuvor ein Mitarbeiter der Hausverwaltung mit dem Mieter verhandelt habe, lasse keine andere Entscheidung zu. Denn daraus könne lediglich auf ein Verhandlungsmandat, nicht aber auf eine Bevollmächtigung zum Ausspruch einer Kündigung geschlossen werden.

Stellungnahme:

Die Entscheidung des Kammergerichts war die einzig Mögliche. Gemäß § 174 Satz 1 BGB kann eine einseitige Willenserklärung, wie es die Kündigung eine ist, dann zurückgewiesen werden, wenn sie durch einen Vertreter erfolgt und dieser eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt. Dabei ist es erforderlich, eine Originalurkunde vorzulegen; eine Kopie reicht nicht aus.

Die Zurückweisung der Vollmacht muss unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern erfolgen. Sie ist zudem gemäß § 174 Satz 2 BGB ausgeschlossen, wenn der Vollmachtgeber den anderen von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hatte.

Im Zweifel ist es gerade bei so wichtigen Willenserklärungen wie Kündigungen anzuraten, eher eine (Original-)Vollmacht zuviel als eine zu wenig zu übermitteln.

Jan Hartmann

Rechtsanwalt