

Mietvertragsparteien können die jeweils andere Vertragspartei formlos darüber informieren, wer berechtigt sein soll, sie zu vertreten – Anmerkung zu Beschluss des Kammergerichts Berlin (KG Berlin) vom 18.12.2019, 8 U 93/19

I.

Vermieter oder Mieter müssen Willenserklärungen wie z.B. Kündigungen nicht persönlich abgeben. Sie können auch Vertreter einschalten. Vermieter können z.B. Mieterhöhungserklärungen von der Hausverwaltung und Mieter eine Kündigung durch einen Rechtsanwalt aussprechen lassen. Bei einer Vertretung muss aber eine Originalvollmacht beigelegt werden. Die Entscheidung des KG Berlin beschäftigt sich mit der Frage, ob alternativ dazu die andere Vertragspartei im Vorfeld der eigentlichen Erklärung formlos darüber informiert werden kann, wer zu der Willenserklärung bevollmächtigt ist.

II.

Klägerin und Beklagte waren durch einen gewerblichen Mietvertrag miteinander verbunden. Die beklagte Vermieterin, vertreten durch ihre Hausverwaltung, kündigte das Mietverhältnis 2014 wegen Mietrückständen fristlos. Der Kündigung lag keine Originalvollmacht bei. Vielmehr ist der Klägerin zeitlich vor der Kündigung die Kopie einer Vollmacht übersandt worden, in welcher die Hausverwaltung u.a. zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt worden ist.

Im Nachgang zu der fristlosen Kündigung einigten sich die Parteien mündlich auf eine Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Die Klägerin kündigte im November 2016 das Mietverhältnis fristgerecht zum 30.06.2017. Mit der vorliegenden Klage begehrt sie die Feststellung, dass das Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt beendet worden ist.

Sowohl erstinstanzlich, wie auch durch die besprochene Entscheidung des KG Berlin ist dem Feststellungsantrag der Klägerin stattgegeben worden. Die Beklagte habe 2014 wirksam fristlos gekündigt. Dem habe nicht entgegengestanden, dass der Kündigung keine Originalvollmacht beigelegt habe. Der Klägerin sei vor Ausspruch der Kündigung mitgeteilt worden, wer zum Ausspruch einer Kündigung berechtigt gewesen sei. Die Klägerin habe daher die Kündigung nicht wegen Fehlens einer Originalvollmacht zurückweisen können. Durch die Vereinbarung, dass das Mietverhältnis nach der fristlosen Kündigung fortgesetzt werden solle, sei gegen die Schriftform verstoßen worden. Die Klägerin habe daher das Mietverhältnis ordentlich kündigen können.

III.

Bei der Entscheidung des KG Berlin greifen zwei Problemkreise ineinander:

1.

Eine Kündigung ist durch die jeweilige Vertragspartei auszusprechen. Im vorliegenden Fall musste daher die Beklagte die fristlose Kündigung von 2014 aussprechen. Bis auf wenige Ausnahmen – wie z.B. die Eingehung einer Ehe - können im deutschen Recht aber Willenserklärungen durch Vertreter abgegeben werden. Sowohl Mieter, wie auch Vermieter, müssen daher eine Kündigung nicht selber aussprechen, sondern können Vertreter einschalten. Daher konnte die Beklagte in der besprochenen Entscheidung ihre Hausverwaltung zur Aussprache einer Kündigung bevollmächtigen.

2.

a) Wird eine Kündigung – oder eine sonstige einseitige Willenserklärung - aber durch einen Vertreter ausgesprochen kann der Kündigungsempfänger (hier die Klägerin als Mieterin) die Kündigung zurückweisen, wenn dieser keine Originalvollmacht beiliegt (§ 174 BGB).

b)

aa)

Dieses Zurückweisungsrecht besteht aber nicht, wenn der kündigende den Kündigungsempfänger vorab darüber informiert hatte, wer zum Ausspruch einer Kündigung berechtigt ist.

- Beispiel:**
1. Vermieter V läßt durch seinen Rechtsanwalt R eine Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen. Der Kündigung liegt keine Originalvollmacht bei.
 2. Mieter M informiert Vermieter V schriftlich darüber, dass er seinen Sohn S bevollmächtigt habe, ihn vollumfänglich zu vertreten. 3 Wochen später erklärt S im Namen des M die Kündigung des Mietvertrages. Eine Originalvollmacht legt er nicht bei.
 3. Wie Beispiel 2, nur wird die Kündigung nicht durch S, sondern die Tochter T ausgesprochen.

In allen drei Beispielen wird die Kündigung durch einen Vertreter ausgesprochen. Es hätte daher bei allen drei Beispielen eine Originalvollmacht beigelegt werden müssen. Da dies nicht erfolgte, könnte bei allen drei Beispielen das Recht zur Zurückweisung der Kündigung gegeben sein. In Beispiel 1 besteht dieses Recht, da V seinen Mieter nicht vorher darüber informiert hatte, dass R zur Kündigung berechtigt ist. In Beispiel 2 ist das Zurückweisungsrecht dagegen ausgeschlossen, da M den V im Vorfeld über die Berechtigung des S zur Kündigung informiert hatte und die Kündigung auch durch S ausgesprochen wurde. In Beispiel 3 bleibt dagegen das Zurückweisungsrecht bestehen, da die Kündigung durch T ausgesprochen wurde und V nur über eine Berechtigung des S informiert wurde.

bb)

Vermieter bedienen sich oftmals eine Hausverwaltung um die vermieteten Objekte zu verwalten. Hausverwaltungen werden von der Rechtsprechung nicht als üblicherweise zur Aussprache von Kündigungen berechtigt angesehen. Bei Kündigung durch eine Hausverwaltung muss daher eine Originalvollmacht beigelegt werden.

c)

In der Praxis kann es Probleme bereiten der Kündigung eine Originalvollmacht beizufügen. Es kann sich daher anbieten, die Lösungsmöglichkeit zu wählen, die hier vom KG Berlin angesprochen wurde:

hat der kündigende im Vorfeld der Kündigung den Kündigungsempfänger darüber informiert, wer zur Kündigung berechtigt ist kann die Kündigung nicht zurückgewiesen werden, wenn die Person die nach der Information zur Kündigung berechtigt sein soll die Kündigung ausgesprochen hat, auch wenn keine Originalvollmacht beilag.

Dies setzt aber voraus, dass nachweisbar diese Information auch erfolgt ist und ihrerseits wirksam war. Dies setzt insbesondere bei juristischen Personen voraus, dass diese Information von den Organen ausgesprochen worden ist, die hierfür zuständig waren.

Beispiel: Die X-GmbH vermietet ein Grundstück. Sie wird durch zwei Geschäftsführer vertreten, die nur zusammen agieren können. Die X-GmbH setzt Mieter M darüber in Kenntnis, dass die Hausverwaltung H berechtigt sein soll das Mietverhältnis mit ihm zu kündigen. Diese Mitteilung wird nur durch einen der beiden Geschäftsführer unterschrieben.

Im Beispiel wäre die Mitteilung nicht wirksam, da die Unterschrift nur eines Geschäftsführers unzureichend war.

d)

Besteht bei einer einseitigen Willenserklärung – zum Beispiel eine Kündigung – das Recht die Willenserklärung wegen Fehlens einer Originalvollmacht zurückzuweisen, muss diese Zurückweisung unverzüglich erfolgen. Die Zurückweisung muss auch klarstellen, dass die Zurückweisung aus diesem Grund erfolgt. „Unverzüglich“ bedeutet ohne schuldhaftes Zögern. Damit steht dem Kündigungsempfänger keine fixe Zeitspanne zur Verfügung um die Zurückweisung zu erklären. Vielmehr hängt die zur Verfügung stehende Zeitspanne von den Umständen des Einzelfalles ab. Dem Kündigungsempfänger steht auch Zeit zur Verfügung, juristisch prüfen zu lassen, ob das Zurückweisungsrecht besteht. Auch diese Zeitspanne hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Jedenfalls steht durch das Merkmal „unverzüglich“ fest, dass die Zurückweisung baldmöglichst erfolgen sollte.

Wichtig: durch die Originalvollmachten muss eine ununterbrochene Kette vom Vertreter zu dem Vertretenen bestehen. In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass der Vertretene eine Originalvollmacht für den Vertreter ausstellt, und dieser sich wiederum eines Untervertreeters bedient. In diesem Fall muss für jeden Vertreter eine eigene Originalvollmacht vorgelegt werden, um die Kette ununterbrochen zum Vertretenen zurückreichen zu lassen.

- Beispiel:**
1. Vermieter V kündigt Mieter M über seine Hausverwaltung H fristlos wegen Zahlungsverzuges. Eine Originalvollmacht liegt nicht bei. M weist die Kündigung 2 Tage später zurück, weil seiner Auffassung nach kein Zahlungsverzug besteht.
 2. Vermieter V ermächtigt seine Tochter T das Mietverhältnis mit Mieter M zu kündigen. T ihrerseits bevollmächtigt Rechtsanwalt R die Kündigung auszusprechen. Der Kündigung liegt eine Originalvollmacht der T für R bei. Eine Originalvollmacht von V für T liegt nicht bei. Die Kündigung geht an einem Montag zu. M weist die Kündigung wegen Fehlens einer Originalvollmacht zehn Tage später zurück.
 3. Die X-GmbH & Co KG kündigt Mieter M über Rechtsanwalt R fristlos wegen Zahlungsverzuges. Eine Originalvollmacht liegt bei, die aber nur von einem von zwei Geschäftsführern der Komplementär-GmbH unterzeichnet ist. Die Kündigung geht M an einem Freitagnachmittag zu, er weist die Kündigung 10 Tage später zurück, weil seiner Auffassung nach die Vollmacht von beiden Geschäftsführern unterzeichnet sein muss, und daher keine ausreichende Originalvollmacht vorliege.

In Beispiel 1 ist die Zurückweisung der Kündigung mit zwei Tagen zwar unverzüglich, die Zurückweisung erfolgt aber nicht wegen der fehlenden Originalvollmachten, sondern aus anderen Gründen. In Beispiel 2 ist die Zurückweisung zwar wegen Fehlens einer Originalvollmacht erfolgt. Da es aber unschwer zu erkennen ist, dass keine Originalvollmacht des V für T vorlag und die Vollmachtenkette daher nicht bis zu V zurückreicht dürften zehn Tage zu lange sein. In Beispiel 3 dagegen muss geprüft

werden, ob die vorgelegte Originalvollmacht ausreichend ist, hierzu muss insbesondere geprüft werden, ob nach der Satzung der GmbH & Co. KG es ausreichend ist, dass einer von zwei Geschäftsführern unterzeichnet. Zehn Tage können daher in Beispiel drei noch ausreichend sein, insbesondere da die Kündigung an einem Freitag zugeht und am Wochenende keine anwaltliche Hilfestellung erwartet werden kann.

3.

In der besprochenen Entscheidung war die fristlose Kündigung der Beklagten von 2014 wirksam. Sie hat daher das Mietverhältnis zunächst beendet. Die Parteien haben sich darauf geeinigt, dass das Mietverhältnis fortgesetzt werden soll. Dies geschah unter Missachtung der Schriftform, da dies nur mündlich erfolgte. Auch das OLG Köln hat in einer Entscheidung vom 02.10.2019, 22 O 102/18 entschieden, dass die Schriftform eingehalten werden müsse, wenn die Parteien sich nach einer wirksamen Kündigung des Mietverhältnisses darauf einigen, dass ursprüngliche Mietverhältnis doch fortzuführen (vergleiche meinen Beitrag [„Wie wirkt es sich auf die Schriftform aus, wenn der Vermieter das Gewerbemietverhältnis wirksam kündigt, die Parteien sich nach Beendigung des Mietverhältnisses aber darauf einigen, es mit geänderter Miete fortzuführen“](#)).

Die Missachtung der Schriftform führte auch in der besprochenen Entscheidung dazu, dass sich das zeitlich befristete Mietverhältnis in ein zeitlich unbefristetes Mietverhältnis umwandelte. Die Klägerin konnte dieses daher mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen. Die Mietvertragsparteien sollten daher in einer solchen Konstellation darauf achten, einen formwirksamen Nachtrag zu schließen.

4.

Die Entscheidung des KG Berlin gibt auch Anlass auf einen weiteren Aspekt hinzuweisen:

Die fristlose Kündigung der Beklagten war wirksam, da im Kündigungszeitpunkt 2014 ein Mietrückstand der Klägerin vorlag. Dieser ergab sich maßgeblich daraus, dass die Beklagte im Mietvertrag unter anderem geregelt hatte, dass bei einem Mangel die Klägerin nicht mindern dürfe. Vielmehr musste die Klägerin zunächst die volle Miete zahlen und die durch eine Minderung entstandene Überzahlung zurückfordern. Das KG Berlin hatte diese Klausel als wirksam erachtet.

Aufgrund späterer Ereignisse wollte die Beklagte nunmehr diese Klausel als unwirksam ansehen. Hierdurch sollte der im Zeitpunkt der Kündigung 2014 bestehende Mietrückstand wegfallen. Hierdurch sollte die von ihr seinerzeit ausgesprochene fristlose Kündigung entfallen und damit der ursprüngliche Mietvertrag fortgelten. Hierdurch wäre die Klägerin nicht berechtigt gewesen, wegen Verstoßes gegen die Schriftform ordentlich zu kündigen.

Dem hat das KG Berlin eine Absage erteilt; die Beklagte konnte sich nicht darauf berufen, dass ihre eigene Kündigung als treuwidrig anzusehen wäre.

IV.

Eine Kündigung muss nicht durch die Vertragsparteien selbst erfolgen, sondern kann durch einen Vertreter erfolgen. Dann muss der Kündigung eine Originalvollmacht beigefügt werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der Kündigungsempfänger die Kündigung alleine wegen des Fehlens der Originalvollmacht zurückweisen kann. Die Vorlage einer Originalvollmacht kann aber entbehrlich sein, wenn den Kündigungsempfänger wirksam vorher mitgeteilt worden ist, wer zum Ausspruch einer Kündigung bevollmächtigt ist und die Kündigung von dieser Person ausgesprochen wird. Ob im Einzelfall die Vorlage einer Originalvollmacht notwendig ist sollte vor Ausspruch einer Kündigung juristisch geprüft werden. Mieter umgekehrt sollten ebenfalls juristisch prüfen lassen, ob die

eingegangene Kündigung wirksam ist. Ist eine wirksame Kündigung ausgesprochen worden und einigen sich die Parteien nachträglich auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses muss die Schriftform eingehalten werden. Ansonsten besteht die Möglichkeit, das Gewerbemietverhältnis ordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen vorzeitig zu beenden. Auch hier ist für beide Seiten juristische Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.