

Michaela (M) wohnt mit ihrer 16-Jährigen Tochter T in einer Mietwohnung des Vermieters V. Da der Tochter die Wohnung überhaupt nicht gefällt, schickt sie im Namen der M dem V ein Kündigungsschreiben (§ 542 BGB). Voller Reue berichtet T ihrer Mutter davon am nächsten Tag. Diese hatte sowieso vor, den Mietvertrag zu kündigen und ist nun froh, dass T ihr dies abgenommen hat. Als V das Kündigungsschreiben erhält, ruft er erobert bei M an und meint, dass er diese Kündigung für unwirksam betrachte, da M seine Vertragspartnerin sei und T das daher nicht vornehmen könne.

Ist die Kündigung wirksam?

A. Die Kündigung ist wirksam, wenn **T die M bei der Kündigungserklärung wirksam vertreten** hat?

I. Vorliegen eines **Rechtsgeschäfts**,
hier Kündigung als einseitiges RG, denn auch bei diesen ist eine Stellvertretung möglich!

II. **Zulässigkeit der Stellvertretung**,
da kein höchstpersönliches Geschäft

III. **eigene WE des Vertreters**,
T erklärte die Kündigung aus eigenem Antrieb
und ist beschränkt geschäftsfähig §§ 165 BGB

IV. **im Namen des Vertretenen**,
T handelt ausdrücklich im Namen der M

V. **Vertretungsmacht?**
M hatte T **nicht** zur Erklärung der Kündigung **bevollmächtigt**. T handelte somit ohne Vertretungsmacht.

Fraglich ist, ob die Erklärung gemäß § 177 I BGB schwebend unwirksam ist und nachträglich von M **genehmigt werden** könnte, **§ 184 I BGB**. M erklärte gegenüber T, dass sie mit der Kündigung einverstanden sei (**Innengenehmigung**).

1. Nach **§ 180 S. 1 BGB** ist jedoch **bei** einem einseitigen **Rechtsgeschäft** Vertretung ohne Vertretungsmacht **unzulässig**. Die Kündigung war somit **grundsätzlich nicht genehmigungsfähig**.

2. Etwas **anderes gilt nach § 180 S. 2 BGB nur, wenn** die fehlende Vertretungsmacht **nicht beanstandet** wird oder der andere sogar damit einverstanden ist.

Hier weist V die Kündigung **jedoch** unmittelbar nach deren Erhalt **zurück**. Somit bleibt es bei § 180 S. 1 BGB und damit bei der Unwirksamkeit der Kündigung.

B. Ergebnis:

Die **Kündigung** ist daher **unwirksam** und der Mietvertrag besteht fort.