

**Titel:**

**Versäumnisurteil, Einspruch, Verweisung, Vertretungsmacht, Gesamtvertretung, Anscheinsvollmacht, Kündigung, Kündigungsschutz**

**Schlagworte:**

Versäumnisurteil, Einspruch, Verweisung, Vertretungsmacht, Gesamtvertretung, Anscheinsvollmacht, Kündigung, Kündigungsschutz

**Rechtsmittelinstanz:**

OLG München, Beschluss vom 15.07.2025 – 32 U 780/25 e

**Tenor**

Das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Wolfratshausen vom 04.10.2024, Az. 1 C 408/24, wird aufrechterhalten.

Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die weiteren Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar. Die Vollstreckung aus dem Versäumnisurteil darf nur gegen Leistung einer Sicherheit in Höhe von 7.500,00 € fortgesetzt werden.

**Tatbestand**

**1**

Die Klägerin begehrt die Herausgabe eines Einfamilienhauses.

**2**

Die Klägerin ist eine im Oktober 2016 gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung zum Zwecke des Erwerbs sowie der Vermietung von Grundbesitz sowie Verwaltung eigenen Vermögens.

**3**

Die Klägerin ist im Handelsregister B des Amtsgerichts München zu eingetragen mit der Maßgabe, dass, soweit mehrere Geschäftsführer bestellt sind, die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten wird. Neben dem jetzigen Geschäftsführer war bis Mitte Januar diesen Jahres auch Herr als Geschäftsführer bestellt. Dieser ist Mitte Januar 2024 als Geschäftsführer ausgeschieden. Das Ausscheiden wurde am 22.01.2024 im Handelsregister eingetragen.

**4**

Die Klägerin ist seit 25.04.2017 Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Wolfratshausen von, Band, Blatt, eingetragenen Grundbesitzes, eines mit einem kleinen Einfamilienhaus (EG und OG) bebauten Grundstücks Flurstück der Gemarkung.

**5**

Mit Vertrag vom 15.10.2023 vermietete die Klägerin, vertreten allein durch den Geschäftsführer, an die Beklagten das streitgegenständliche Objekt (vgl. Anlage K 7).

**6**

Mit Schreiben vom 04.07.2024 verlangte die Klägerin Herausgabe und erklärte hilfsweise die Kündigung aufgrund Zahlungsrückständen für Juni und Juli 204 iHv. insges. 1.000,00 € fristlos, hilfsweise ordentlich (vgl. Anlage K 8).

**7**

Nachfolgend beglichen die Beklagten die Rückstände.

**8**

Der Beklagte zu 1) wohnt in, die Beklagte zu 2) in. Die Beklagten unterhalten eine Beziehung. Wenn der Beklagte zu 1) nach Bayern kommt, wohnt er meist bei der Beklagten zu 2). Sporadisch nutzen die Beklagten indes auch das streitgegenständliche Objekt zu Wohnzwecken.

**9**

Die Klägerin hält die Beklagten nicht für berechtigt, das Einfamilienhaus zu nutzen.

**10**

Mit Versäumnisurteil vom 04.10.2024 hat das Amtsgericht Wolfratshausen die Beklagten gesamtverbindlich verurteilt, das Einfamilienhaus, in, bestehend aus Erdgeschoss und Obergeschoss, gelegen auf dem Flurstück der Gemarkung, auf dem nachfolgend eingefügten Lageplan farbig gekennzeichnet, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

[Lageplan]

**11**

Das Versäumnisurteil ist den Beklagten am 09.10.2024 zugestellt worden. Mit Schreiben vom 22.10.2024, eingegangen bei Gericht am 22.10.2024 oder 23.10.2024, haben die Beklagten Einspruch eingelegt.

**12**

Mit Beschluss vom 15.11.2024 hat das Amtsgericht Wolfratshausen den Rechtsstreit an das Landgericht München II verwiesen.

**13**

Die Klägerin beantragt,

Das Versäumnisurteil wird aufrechterhalten.

**14**

Die Beklagten rügen die Zuständigkeit des LG München II und beantragen,

Das Versäumnisurteil wird aufgehoben und die Klage wird abgewiesen.

**15**

Die Beklagten behaupten, der Mietvertrag sei im Einvernehmen mit dem Mitgeschäftsführer zustande gekommen. Sie sind der Auffassung, der Mitgeschäftsführer habe jedenfalls eine Anscheinsvollmacht gehabt. Zumindest müsse ein Härtefall-Widerspruch Berücksichtigung finden (§ 574 Abs. 1 BGB).

**16**

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 19.02.2025 verwiesen.

## **Entscheidungsgründe**

**17**

Die Klage hat Erfolg. Auf den zulässigen Einspruch ist das Versäumnisurteil aufrechtzuerhalten.

**18**

1. Der Einspruch ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht wurde er eingelegt.

**19**

2. Die Klage ist zulässig. Die auf Rüge der Beklagten erfolgte Verweisung durch das AG Wolfratshausen ist nicht willkürlich und daher bindend.

**20**

1. Nachdem sie auf übereinstimmenden Antrag der Parteien erfolgte, ist nicht im Ansatz ein Verfahrensfehler erkennbar wie z. B. die Verletzung rechtlichen Gehörs o.ä.

**21**

2. Die nunmehr – zum Zwecke der Verzögerung – seitens der Beklagten vertretene Auffassung, es liege doch eine Wohnraumstreitigkeit vor, ist in der Sache durchaus vertretbar. Folgte man dem, läge jedoch nur ein einfacher Rechtsanwendungsfehler vor, keine Willkür.

**22**

3. Die Klage ist begründet. Die Klägerin kann gem. § 985 BGB Räumung verlangen, die Beklagten haben kein Recht zum Besitz. Ein wirksamer Mietvertrag ist nicht zustande gekommen.

### **23**

1. Die Klägerin hätte bei Abschluss des Mietvertrages der Vertretung durch den Mitgeschäftsführer bedürft, eine ordnungsgemäße Stellvertretung liegt nicht vor.

### **24**

Unwidersprochen blieb der zutreffende Hinweis des Amtsgerichts vom 12.11.2024, die Beklagten hätten keinen Rechtsscheintatbestand vorgetragen, aufgrund dessen die Beklagten bei Vertragsschluss davon ausgehen durften, die Klägerin sei allein durch Herrn ordnungsgemäß vertreten.

### **25**

Hierzu haben die Beklagten nicht einmal ansatzweise vorgetragen.

### **26**

Der Hinweis auf mehrere abgeschlossene Verträge des einen Geschäftsführers, die mit dem anderen abgesprochen gewesen seien, und ein mündliches Einvernehmen hinsichtlich des streitgegenständlichen Mietvertrages (S. 1/2 des Schriftsatzes vom 12.02.2025) verfängt nicht. Vertretungsmacht, nach außen hin allein die GmbH zu vertreten, hatte der Zeuge hierdurch nicht erhalten.

### **27**

Die mündliche Bevollmächtigung eines Geschäftsführers durch den anderen Geschäftsführer zur alleinigen Vertretung der GmbH ist grundsätzlich möglich, jedoch nicht ausreichend, um die in der Satzung festgelegte Gesamtvertretung zu umgehen. Nach § 167 BGB kann die Vollmacht zwar formfrei erteilt werden, jedoch handelt es sich bei der Ermächtigung zur Einzelvertretung im Rahmen einer Gesamtvertretung nicht um eine einfache Vollmacht, sondern um eine punktuelle Erweiterung der Vertretungsmacht. Diese Ermächtigung muss sachlich beschränkt sein und kann nicht allgemein erteilt werden. Die Satzung der GmbH sieht eine Gesamtvertretung vor, was bedeutet, dass beide Geschäftsführer gemeinsam handeln müssen. Eine mündliche Ermächtigung zur Einzelvertretung durch einen der Geschäftsführer ist daher nicht ausreichend, um die Satzungsbestimmung zu ändern. Die Ermächtigung zur Einzelvertretung muss klar und sachlich beschränkt sein und kann nicht allgemein oder unbeschränkt erteilt werden (vgl. Grüneberg/Ellenberger 84. Aufl. § 167 Rn. 13 f. sowie Grüneberg/Retzlaff 84. Aufl. BGB § 720 Rn. 7).

### **28**

Eine Anscheinsvollmacht hätte zumindest vorausgesetzt, dass die Beklagten Kenntnis von diesen Verträgen (Anlagen B 4 und B 5) gehabt hätten. Das ist nicht vorgetragen.

### **29**

2. Im Übrigen wäre die ausgesprochene außerordentliche Kündigung als ordentliche Kündigung wirksam; insoweit wird auf die zutreffenden Ausführungen der Klägerin auf S. 2 ihres Schriftsatzes vom 04.11.2024 verwiesen. Die Voraussetzungen für einen Härtefall-Widerspruch sind nicht im Ansatz zu erkennen. Die Beklagte zu 2) verfügt über eine Wohnung in. Der Beklagte zu 1) verfügt über eine Wohnung außerhalb Bayerns sowie unterhält eine Beziehung mit der Beklagten zu 1), bei der er sich ohnehin zumeist aufhält. Inwiefern er eine zweite Wohnung aufgrund einer Schwerbehinderung benötigen würde, ist nicht im Ansatz ersichtlich. Im Gegenteil: Der Umstand, dass er nach seinen – nicht protokollierten – Angaben aus der mündlichen Verhandlung in der Lage war, in weitreichendem Umfang in Eigenarbeit das Haus zu renovieren, spricht dafür, dass er weder körperlich noch geistig massiv beeinträchtigt ist.

### **30**

4. Die Nebenentscheidungen ergeben sich aus den §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO.