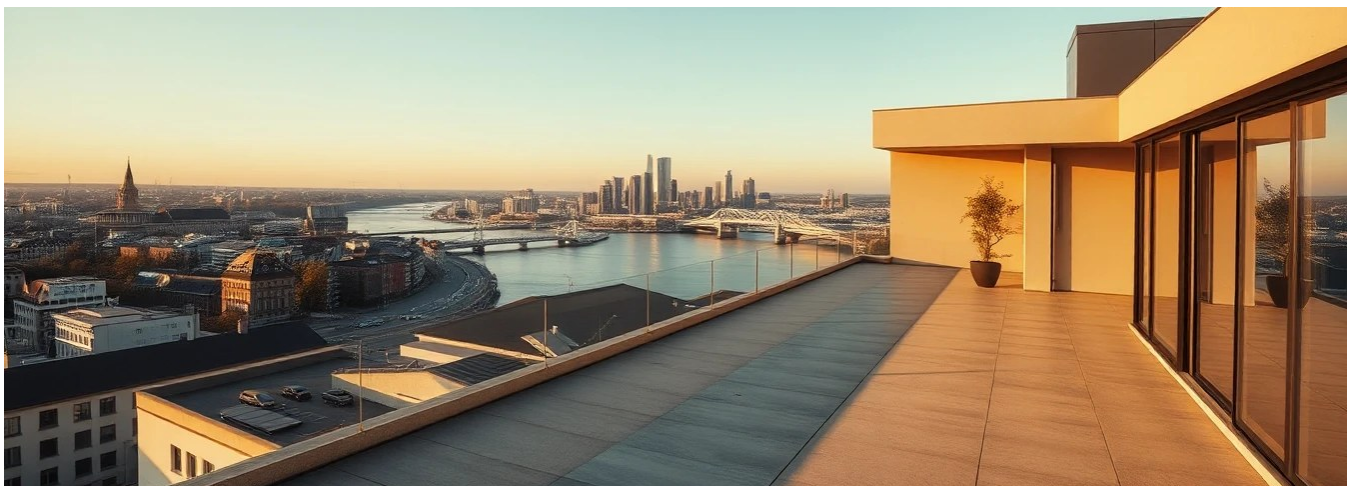


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Frühere Geschäftsführung hat ungewöhnlich günstig vermietet: Einen behaupteten Vertretungsmissbrauch am wirklichen Vertrag prüfen

Ein für die Gesellschaft nachteiliger Mietvertrag ist nicht allein deshalb unwirksam. Prüfe interne Befugnis, Verhalten der Vertragsparteien und die tatsächliche Wissensgrundlage getrennt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nach einem Wechsel der Geschäftsführung wird ein günstiger Wohnungsmietvertrag entdeckt. Die Gesellschaft wollte nach internen Unterlagen eigentlich anders über die Wohnung verfügen. Daraus entsteht der Verdacht, die frühere Geschäftsführung habe zu ihrem Nachteil gehandelt. Vor einem Räumungsverlangen braucht es jedoch mehr als die Feststellung, dass die jetzige Leitung diese Konditionen nicht gewählt hätte.

Innenverhältnis und Vertrag gegenüber der Mietpartei trennen

§ 37 GmbHG unterscheidet die interne Bindung der Geschäftsführung vom Grundsatz, dass interne Befugnisbeschränkungen gegenüber Dritten keine rechtliche Wirkung haben. [\[G37\]](#) Lege deshalb zwei Fragen getrennt zur Prüfung vor: Welcher interne Pflichtverstoß wird behauptet und warum soll er gerade den abgeschlossenen Mietvertrag gegenüber der Mietpartei treffen?

Stelle den wirklichen Vertretungsstand zum Abschlussdatum und den vollständigen Vertrag zusammen. Notiere auch die vereinbarten Gegenleistungen. Eine günstige Monatsmiete wird nicht isoliert betrachtet, wenn im selben Vertrag beispielsweise weitere Leistungen geregelt sind. Die konkrete rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung bleibt zu prüfen.

Verschiedene Missbrauchsvorwürfe auseinanderhalten

In VIII ZR 152/23 unterscheidet der BGH bewusstes Zusammenwirken zum Nachteil der vertretenen Gesellschaft von erkanntem oder sich aufdrängendem Vertretungsmissbrauch. Die rechtliche Beurteilung knüpft dabei an unterschiedliche Voraussetzungen nach §§ 138, 242 BGB an. [BGH152, B138, B242]

Für die Vorbereitung bedeutet das: Beschreibe konkrete Handlungen und den jeweiligen Kenntnisstand. Sammle keine bloßen Wertungen unter dem gemeinsamen Etikett Betrug. Wer hat was vorgeschlagen, erfahren, vereinbart oder unterzeichnet? Welcher Beleg trägt die Aussage? Eine Vermutung über ein Motiv bleibt eine Vermutung.

Wissen der richtigen Person zuordnen

Die Frage der Wissenszurechnung gehört zu einer eigenen rechtlichen Prüfung, unter anderem nach § 166 BGB. [B166] Im genannten Urteil reichten die Feststellungen zur Zurechnung von Wissen des Lebensgefährten an die alleinige Mieterin nicht aus. Persönliche Nähe ersetzte die nötige Grundlage nicht. [BGH152]

Im fiktiven Fall findet die neue Leitung Nachrichten an einen mitwohnenden Partner. Aus ihnen geht nicht hervor, ob dieser für die spätere Mieterin verhandelte oder welche Informationen sie selbst kannte. Die Leitung legt die Nachrichten mit dieser Grenze vor. Sie schreibt sie nicht nachträglich so zusammen, als habe die Mieterin jede Nachricht selbst erhalten.

Eine niedrige Miete nicht zum automatischen Beweis machen

Der BGH hielt die bisherigen Feststellungen im entschiedenen Gesamtfall nicht für ausreichend und verwies die Sache zurück. Die günstigen Konditionen belegten den behaupteten erkennbaren Missbrauch nicht ohne Weiteres. [BGH152] Das Urteil erklärt deshalb weder jeden günstigen Vertrag für wirksam noch jeden internen Pflichtverstoß für folgenlos.

Lass die gesamte Vereinbarung, den damaligen Zustand, Gegenleistungen und belegten Informationswege beurteilen. Dieser Beitrag nennt keine zulässige Mindestmiete und bewertet keinen konkreten Vertreter als pflichtwidrig.

Erst mit geklärtem Ergebnis nach außen handeln

Die rechtliche Begleitung soll begründen, welche Anspruchsgrundlage anhand welcher Tatsachen überhaupt tragfähig sein kann. Gesellschaftsinterne Aufarbeitung und Vorgehen gegen die Mietpartei werden dabei jeweils passend geprüft. Der Artikel erstellt kein Räumungs- oder Anfechtungsschreiben. Eine nachvollziehbare Prüfung schützt davor, die Unzufriedenheit mit einem alten Vertrag bereits mit seiner rechtlichen Unwirksamkeit gleichzusetzen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Betroffener Mietvertrag

Wohnung, Mietpartei, Abschlussdatum und vereinbarte Gegenleistungen insgesamt.

02 / Vertretung beim Abschluss

Wer hat für die Gesellschaft unterschrieben, und welche Vertretungsbefugnis bestand damals?

03 / Interne Vorgaben

Welche internen Beschlüsse oder Vorgaben gab es zur Wohnung? Datum und Fundstelle.

04 / Konkrete Handlungen

Wer hat was vorgeschlagen, vereinbart oder unterzeichnet? Je Schritt Datum und Beleg.

05 / Kenntnis der Mietpartei

Was wusste die Mietpartei selbst nachweislich? Quelle angeben, Vermutungen kennzeichnen.

06 / Nachrichten an Dritte

Gibt es Nachrichten an andere Personen? Empfänger und belegte Rolle offen festhalten.

07 / Zustand bei Abschluss

In welchem Zustand war die Wohnung damals? Fotos, Protokolle, Gutachten.

08 / Rechtliche Begleitung

Wer prüft Anspruchsgrundlage und Vorgehen? Name, Kontakt und Datum der Übergabe.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH152] BGH, Urteil vom 26. März 2025 – VIII ZR 152/23

. Abruf am 17.10.2026.

[G37] GmbHG § 37 – Beschränkungen der Vertretungsbefugnis

. Abruf am 17.10.2026.

[B138] BGB § 138 – Sittenwidriges Rechtsgeschäft

. Abruf am 17.10.2026.

[B242] BGB § 242 – Treu und Glauben

. Abruf am 17.10.2026.

[B166] BGB § 166 – Willensmängel und Wissenszurechnung

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0102-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.