

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ohne ausreichende Vollmacht unterschrieben, Genehmigung verweigert: Die persönliche Forderung gegen dich prüfen

Nach verweigerter Genehmigung kann eine persönliche Vertreterhaftung zur Frage werden. Entscheidend sind tatsächliche Befugnis, Wissensstand und die Grenzen der behaupteten Forderung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Was prüfe ich, wenn ich einen Mietvertrag für jemand anderen unterschrieben habe und nun nach verweigerter Genehmigung persönlich haften soll?

Du hast einen Mietvertrag ausdrücklich für eine andere Person unterschrieben. Diese verweigert später die Genehmigung. Nun verlangt die andere Vertragsseite von dir persönlich Erfüllung oder Geld. „Ich war doch nur die Vertretung“ beantwortet die Forderung nicht; umgekehrt steht auch nicht automatisch fest, dass du für sämtliche behaupteten Folgekosten einstehen musst.

Dieser Beitrag betrifft die allgemeine deutsche Vertreterhaftung bei einem behaupteten Vertragsschluss im fremden Namen. Besondere Vollmachtskonstellationen, Rechtsschein und die genaue Einordnung deiner Erklärung müssen mit den tatsächlichen Unterlagen geprüft werden.

Erst klären, in welcher Rolle du unterschrieben hast

Sichere die vollständige Vertragsfassung, Nachrichten vor dem Abschluss und eine tatsächlich erteilte Vollmacht. Wer ist im Vertrag als Partei bezeichnet, für wen hast du erklärt und was durfte die andere Seite nach der konkreten Kommunikation verstehen? Ein nachträglich erklärtes „nur geholfen“ ersetzt diese Prüfung nicht.

§ 164 BGB knüpft die unmittelbare Wirkung für die vertretene Person an Handeln in deren Namen innerhalb bestehender Vertretungsmacht. [\[BGB164\]](#) Unterscheide deshalb eine angeblich fehlende Urkunde von tatsächlich fehlender Befugnis. Der Vorwurf allein beweist noch nicht, dass du ohne ausreichende Vertretungsmacht gehandelt hast. Verändere oder datiere vorhandene Vollmachtsbelege nicht nachträglich um.

Die verweigerter Genehmigung nachvollziehen

Ohne Vertretungsmacht hängt die Vertragswirksamkeit für die vertretene Person nach § 177 grundsätzlich von deren Genehmigung ab. Absatz 2 regelt eine besondere Aufforderung des anderen Vertragsteils: Nach deren Empfang kann nur diesem gegenüber genehmigt werden; die Genehmigung ist binnen zwei Wochen zu erklären, sonst gilt sie als verweigert. [\[BGB177\]](#)

Das ist keine allgemeine Zweiwochenfrist ab deiner Unterschrift. Eine frühere Erklärung nur gegenüber der Vertretung kann nach einer solchen Aufforderung ihre Wirkung verlieren. Lass daher die tatsächlich versandte Aufforderung, ihren Empfänger, den Zugang und sämtliche Antworten zusammen prüfen. Eine eigene neue Erinnerungsnachricht kann rechtliche Folgen haben und sollte nicht improvisiert werden, wenn der Ablauf bereits streitig ist.

§ 178 kennt daneben ein Widerrufsrecht des anderen Vertragsteils bis zur Genehmigung, begrenzt bei dessen Kenntnis der fehlenden Vertretungsmacht. [\[BGB178\]](#) Dieses Instrument wird nicht mit einem pauschalen Verbraucherwiderruf jedes Mietvertrags gleichgesetzt.

Welche Forderung gegen dich persönlich erhoben wird

Nach § 179 Absatz 1 kann der als Vertreter Handelnde, sofern er seine Vertretungsmacht nicht nachweist, nach verweigerter Genehmigung dem anderen Teil nach dessen Wahl zur Erfüllung oder zum Schadensersatz verpflichtet sein. [\[BGB179\]](#) Die Frage ist damit gesondert von der Bindung der vertretenen Person zu beantworten.

Fordere eine nachvollziehbare Bezeichnung der verlangten Leistung beziehungsweise des Schadens, ohne vorschnell die Berechtigung anzuerkennen. Welche tatsächliche Ausgabe, welcher Zeitraum und welcher Zusammenhang werden behauptet? Ein beliebiger Geldbetrag wird nicht dadurch berechtigt, dass der Absender § 179 darüber schreibt. Bereits Zahlungen zu leisten oder eine umfassende Schuldübernahme zu unterschreiben wäre eine eigene Entscheidung, die der Artikel nicht empfiehlt.

Den damaligen Wissensstand sichern

§ 179 unterscheidet: Wusstest du vom Mangel der Vertretungsmacht nichts, begrenzt Absatz 2 die Haftung auf den Schaden aus dem Vertrauen auf die Vertretungsmacht, höchstens bis zum Interesse an der Vertragswirksamkeit. Absatz 3 enthält einen Ausschluss, wenn die andere Seite den Mangel kannte oder kennen musste, sowie eine besondere Regel für beschränkt geschäftsfähige Vertreter. [\[BGB179\]](#)

Bewahre deshalb gerade die Kommunikation vor dem Abschluss auf. Eine ausdrücklich offengelegte fehlende Vollmacht ist etwas anderes als eine bloß später behauptete mündliche Absprache. Ob deine Kenntnis oder die Kenntnis der anderen Seite rechtlich feststeht, ist anhand des gesamten Falls zu beurteilen. Ein selbst vergebenes Etikett wie „gutgläubig“ ersetzt keine Belege.

Ein eigener Fall mit offengelegter Grenze

Im fiktiven Fall steht vor der Unterschrift in einer Nachricht, dass für den vorgesehenen Vertrag noch keine Vertretungsmacht besteht und die benannte Person selbst entscheiden müsse. Später wird ihre Genehmigung verweigert. Die andere Vertragsseite verlangt nun pauschal die nächsten zwölf Monatsmieten von der unterschreibenden Person.

Für die Prüfung sind sowohl die tatsächlich abgegebene Erklärung als auch die bekannte Befugnisgrenze und die konkrete Forderungsberechnung wichtig. Das Beispiel entscheidet weder den Vertragsinhalt noch eine bestimmte Haftung. Es zeigt, warum § 179 nicht anhand eines einzelnen unterschriebenen Blattes ohne Vorgeschichte angewendet werden sollte.

Dein nächster Schritt ist eine zeitnahe Prüfung mit Vertrag, Vollmachtsstand, Genehmigungsverlauf und bezifferter Forderung. Gerichtliche Schreiben werden mit ihrer eigenen Frist bearbeitet. Ein privater Hinweis, man kläre die Sache noch, ersetzt keine erforderliche gerichtliche Reaktion.

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 / Vertrag unterschrieben am

Trag Datum des Mietvertrags ein und für welche Person du unterschrieben hast.

02 / Deine Rolle im Vertrag

Notiere, wer im Vertrag als Partei steht und wie deine Unterschrift bezeichnet ist.

03 / Vorhandene Vollmacht

Halte fest, ob und in welcher Form dich die Person bevollmächtigt hatte und wo der Beleg liegt.

04 / Nachrichten vor Abschluss

Notiere, was du der anderen Vertragsseite vorher über deine Befugnis mitgeteilt hast, mit Datum.

05 / Aufforderung zur Genehmigung

Trag ein, ob und wann die andere Seite die vertretene Person zur Genehmigung aufgefordert hat.

06 / Verweigerung erklärt am

Notiere Datum, Form und Empfänger der verweigten Genehmigung.

07 / Forderung gegen dich

Halte fest, welche Leistung oder welcher Betrag von dir verlangt wird und wie er begründet ist.

08 / Beratung und Termin

Trag ein, wer die Forderung mit dir prüft und wann – bis dahin nichts zahlen oder anerkennen.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGB164] BGB § 164

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[BGB177] BGB § 177

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[BGB178] BGB § 178

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[BGB179] BGB § 179

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. 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-P04-0140-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.