

# mieterb MietRechts- berater



## Wichtiger Hinweis:

Beim diesem Dokument handelt es sich um eine Leseprobe. Abweichend von dem Urteil, dass Sie soeben auf der Website des Anwalt-Suchservice gelesen haben, zeigen die in der Zeitschrift „Miet-Rechtsberater“ dargestellten Urteile zusätzlich die **Konsequenzen für Ihre praktische Arbeit auf und enthalten einen nützlichen Beraterhinweis**. Wie dies konkret aussieht, sehen sie in dem nachfolgenden Beispiel.

Fällen ist eine Unterbringung in einer speziellen Einrichtung von allen Beteiligten vorzuziehen.

*RAin FAinMuWR Nele Rave, Frankfurt/M.*



### »» Mietvertrag: Zwei Mieter, eine Unterschrift

Weist ein Wohnraummietvertrag zwei Mieter aus, wird aber nur von einem Mieter unterschrieben, verbietet sich der rechtliche Schluss auf ein Vertreterhandeln des die Unterschrift leistenden Mieters, wenn es nach den Umständen des Sachverhalts ebenso plausibel ist, dass die Einholung der zweiten Unterschrift schlicht vergessen wurde. Vertragspartner wird dann nur der die Unterschrift leistende Mieter.

LG Saarbrücken, Urt. v. 11.12.2015 – 10 S 112/15  
(AG Saarbrücken – 37 C 74/15 [08])  
BGB §§ 164, 177, 182, 184, 535, 1931

#### Das Problem

Der Vermieter macht gegen den Mieter verschiedene Ansprüche aus einem zwischenzeitlich beendeten Wohnraummietverhältnis geltend. Das Mietobjekt hatte der Beklagte gemeinsam mit seiner Mutter bewohnt. Im schriftlichen Formularmietvertrag waren sowohl die Mutter als auch der Beklagte handschriftlich als Mieter eingetragen worden. Den Vertrag hatte auf Mieterseite aber lediglich die Mutter des Beklagten unterschrieben. Der Beklagte hat u.a. die fehlende Aktivlegitimation des Klägers und die fehlende Passivlegitimation gerügt. Das AG hat die Klage mit dem Argument abgewiesen, dass der Beklagte nicht als Mitmieter Vertragspartner des Klägers geworden sei. Dagegen richtet sich die Berufung des Klägers, die jedoch keinen Erfolg hatte.

#### Die Entscheidung des Gerichts

Die Klage war u.a. unbegründet, weil der Beklagte nach Auffassung des Berufungsgerichts nicht Partei des Mietvertrages geworden ist. Bei einer Personenmehrheit auf Mieterseite kommt es beim schriftlichen Mietvertrag grundsätzlich darauf an, wer im Kopf des Vertrags als Mieter aufgeführt ist und wer den Vertrag unterzeichnet hat. Für den Fall von Eheleuten als Mieter nimmt die obergerichtliche Rechtsprechung an, dass der andere Ehegatte auch ohne eigene Unterschrift Vertragspartei wird, wenn der Unterzeichnende den Mietvertrag zugleich als Bevollmächtigter des anderen Ehegatten unterschreibt oder der Unterzeichnende als vollmachtloser Vertreter gehandelt hat und der andere Ehegatte dieses Handeln in der Folgezeit genehmigt (§§ 164, 177, 182, 184 BGB). Fehlt es an diesen Voraussetzungen, kommt der Vertrag entweder gar nicht oder nur mit einem Ehegatten zustande. Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze hat der Kläger nach Auffassung des Berufungsgerichts bereits nicht schlüssig vorgetragen, auf Basis welcher Tatsachengrundlage sich der Schluss rechtfertigen lasse, dass die Mutter des Beklagten ihre Unterschrift unter den Vertrag konkludent zugleich im Namen des Beklagten geleistet hat. Dem Berufungsgericht scheint es ebenso plausibel zu sein, dass

die Einholung der Unterschrift des Beklagten vergessen wurde, so dass es bislang an der erforderlichen Annahmeerklärung des Beklagten fehle. Auch fehle in Bezug auf die Unterschrift der Mutter der Vertretungszusatz „i.V.“. Aus dem Mietvertrag als Urkunde ergebe sich daher kein Vertreterhandeln der Mutter für den Beklagten. Im Übrigen hätte der Kläger auch nicht schlüssig dargetan, ob und wodurch bei den Vertragsverhandlungen deutlich geworden sei, dass auch der Beklagte Mitmieter werden sollte.

#### Konsequenzen für die Praxis

Die vorliegende Fallkonstellation wurde vom BGH für die Wohnraummiete bislang nicht entschieden. Die Argumentation des LG Saarbrücken dürfte aber uneingeschränkt zutreffend sein. Im Bereich von formbedürftigen Mietverträgen über Gewerberäumlichkeiten und bei formbedürftigen Pachtverträgen ist nach der Rechtsprechung des BGH die Schriftform nur dann gewahrt, wenn die Urkunde erkennen lässt, dass der unterschreibende Ehegatte zugleich im Namen des anderen tätig geworden ist (vgl. BGH v. 7.5.2008 – XII ZR 69/06, MietRB 2008, 230 [269] = MDR 2008, 851 = NJW 2008, 2178). Für Wohnraummietverhältnisse wird in Anlehnung an diese Rechtsprechung von den Instanzgerichten die Auffassung vertreten, dass sich auch hier die Vertretungsabsicht aus der Vertragsurkunde selbst ergeben muss, etwa durch den Zusatz „i.V.“. Anderenfalls könne der Zweck der Schriftform nicht erreicht werden, weil Unklarheit darüber bestehe, wer Vertragspartner geworden sei. Für die Annahme einer Vertretungssituation besteht nur dann eine Vermutung, wenn eine typische Vertretungssituation vorliegt, wenn etwa ein Ehegatte aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen an der Unterschrift gehindert ist (vgl. LG Mannheim v. 24.2.1993 – 4 S 112/92, NJW-RR 1994, 274).

#### Beraterhinweis

Der Fall einer „typischen Vertretungssituation“ kann vorliegen, wenn ein Ehegatte am Vollzug der eigenhändigen Unterschrift gehindert ist oder wenn er den Vertragsschluss bewusst dem anderen Ehegatten überlassen möchte, etwa weil dieser sachkundiger ist oder ein größeres Verhandlungsgeschick besitzt. Beteiligt sich ein Ehegatte an den Vertragsverhandlungen, wird er den Vertrag in der Regel auch selbst unterzeichnen, wenn er mit dem Verhandlungsergebnis einverstanden ist. Unterzeichnet er nicht, so kann dies durchaus seinen Grund darin haben, dass er das Verhandlungsergebnis nicht billigt. Die Nichtunterzeichnung ist deshalb ein Indiz dafür, dass der betreffende Ehegatte nicht Vertragspartner werden will (vgl. LG Mannheim v. 24.2.1993 – 4 S 112/92, NJW-RR 1994, 274; a.A. OLG Schleswig v. 17.11.1992 – 4 REMiet 1/92, NJW-RR 1993, 274). Das Vorliegen einer Duldungsvollmacht in Fallkonstellationen der vorliegenden Art lehnt die Rechtsprechung grundsätzlich ab (vgl. LG Mannheim v. 24.2.1993 – 4 S 112/92, NJW-RR 1994, 274).

*RA Ulrich C. Mettler, Ladenburger Neifeind Schmücker & Homann Rechtsanwälte, Pforzheim*