

Landgericht Saarbrücken

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 164, 177 Abs. 1, 1931 Abs. 1 Satz 1 BGB

- 1. Verstirbt auf Vermieterseite ein Ehegatte, wird der andere Ehegatte nicht automatisch alleiniger Vermieter des Mietverhältnisses, da § 1931 BGB auch die Erben erster Ordnung bedacht hat. Insoweit ist zum Nachweis der Aktivlegitimation ein Erbschein erforderlich.**
- 2. Bei einer Personenmehrheit auf Mieterseite kommt es beim schriftlichen Mietertrag grundsätzlich darauf an, wer im Kopf der Vertragsurkunde als Mieter aufgeführt ist und wer den Vertrag unterzeichnet hat.**
- 3. Für die Annahme einer Vertretungssituation bestehe nur dann eine Vermutung, wenn eine typische Vertretungssituation vorliege, wenn etwa ein Ehegatte aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen an der Unterschrift gehindert ist.**

LG Saarbrücken, Urteil vom 11.12.2015; Az.: 10 S 112/15

Tenor:

1. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Saarbrücken vom 03.07.2015 - 37 C 74/15 (08) - wird zurückgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.
3. Dieses Urteil und das Urteil des Amtsgerichts Saarbrücken vom 03.07.2015 - 37 C 74/15 (08) - sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Der Kläger macht gegenüber dem Beklagten verschiedene Zahlungsansprüche aus einem Wohnraummietvertrag geltend und begehrt den Ersatz vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten.

Der Kläger vermietete gemeinsam mit seiner inzwischen verstorbenen Ehefrau eine Wohnung. In dem schriftlichen Formularmietvertrag vom 22.09.2011 (Anlage K 1) waren sowohl die Mutter des Beklagten, als auch der Beklagte selbst handschriftlich "als Mieter" benannt. Unterzeichnet hat den Vertrag auf Mieterseite lediglich die Mutter des Beklagten. Der 1991 geborene Beklagte bewohnte das Anwesen gemeinsam mit seiner Mutter.

Die Kläger haben das Mietverhältnis am 19.04.2013 wegen verschiedener Vertragsverletzungen fristlos gekündigt. In dem Verfahren 37 C 275/13 (08) wurden der Beklagte und seine Mutter durch Versäumnisurteil vom 22.07.2013 gesamtschuldnerisch auf Räumung und Herausgabe und Zahlung restlicher Nebenkosten für 2011 (700,83 EUR) und 2012 (2.389,66 EUR) verurteilt. Beide zogen im Oktober 2013 aus der Wohnung aus. Mit anwaltlichem Schreiben vom 18.10.2013 (Anlage K 8) forderte der Kläger den Beklagten und seine Mutter zur Räumung sowie zur Reparatur einer Tür zwischen Wohn- und Esszimmer auf. Mit weiterem anwaltlichem Schreiben vom 17.10.2014 (Anlage K 7) machte der Kläger die streitgegenständlichen Beträge geltend. Diese hat er im Wege des Mahnverfahrens gegen die Mutter des Beklagten geltend gemacht, gegen die ein rechtskräftiger Vollstreckungsbescheid vorliegt, während der Beklagte Widerspruch gegen den Mahnbescheid eingelegt hat.

In dem vorliegenden Rechtsstreit nimmt der Kläger den Beklagten auf

a) Nachzahlung restlicher Nebenkosten für das Jahr 2013 gemäß undatierter Abrechnung (Anlage K 2, GA 19) in Höhe von 643,19 EUR

b) restliche Miete bzw. Nutzungsentschädigung von August bis Oktober 2013 in Höhe von 3x600 EUR = 1.800 EUR

c) Kosten für Entrümpelung der Wohnung gem. Rechnung vom 30.01.2014 (Anlage K 4, GA 21) in Höhe von 297,50 EUR

d) Reparatur einer beschädigten Glasscheibe gem. Rechnung vom 13.11.2013 (Anlage K 5,) in Höhe von 184,71 EUR

e) Reparatur einer beschädigten Tür gem. Rechnung vom 22.01.2014 (Anlage K f) in Höhe von 248,41 EUR

g) Zinsen aus 3.173,81EUR in Höhe von 5 % jährlich seit dem 25.10.2014

h) vorgerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten aus einem Streitwert von 3.173,81 EUR in Höhe von 413,64 EUR

in Anspruch.

Der Kläger hat behauptet, er sei nach dem Tod seiner Ehefrau alleiniger Erbe und Alleineigentümer des streitgegenständlichen Hausanwesens geworden, und dies unter Beweis gestellt durch Antrag auf Parteivernehmung. Weiter hat er beantragt, ihn als Partei hierzu informatorisch gem. § 141 ZPO anzuhören. Er hat weiter behauptet, dass auch der Beklagte Partei des

Mietvertrags geworden sei: Zum Beweis hierfür hat er ebenfalls seine Parteivernehmung, hilfsweise seine persönliche Anhörung nach § 141 ZPO angeboten.

Der Beklagte hat die Aktivlegitimation des Klägers bestritten. Er hat zudem behauptet, er sei nicht Mieter der Wohnung gewesen, und schulde daher auch keine Miete. Dafür spreche auch, dass der Kläger die Nebenkostenabrechnung 2013 und das Schreiben vom 17.10.2014 nur an seine Mutter gerichtet habe; auch die Nebenkostenabrechnungen 2011 und 2012 lauteten ausschließlich auf seine Mutter. Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietwohnung schulde er nicht, weil es bereits an den Verzugsvoraussetzungen fehle. Vorsorglich hat er ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber der Klageforderung geltend gemacht und dies damit begründet, dass ihm bisher keine Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2012, 2013 und 2014 zur Verfügung gestellt worden seien.

Hinsichtlich des weiteren erstinstanzlichen Sach- und Streitstands wird gem. § 540 ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat nach Hinweis darauf, dass eine Passivlegitimation des Beklagten nicht festzustellen sei, mit der angefochtenen Entscheidung die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dem Kläger stünden gegen den Beklagten keine Ansprüche aus dem Mietvertrag zu. Es lasse sich nicht feststellen, dass der Beklagte als (Mit-)mieter Vertragspartei geworden sei. Der Kläger habe weder substantiiert vorgetragen, auf Grund welcher Umstände sich eine Vertretungsmacht der Mutter des Beklagten für den Beklagten ergäbe, noch ein zulässiges Beweismittel für seine vom Beklagten bestrittene Behauptung einer Stellvertretung angeboten. Die Voraussetzungen für eine Parteivernehmung des Klägers lägen nicht vor, nachdem der Beklagte nicht zugestimmt habe und es an einem Anbeweis i.S.d. § 448 ZPO fehle. Damit komme es nicht darauf an, dass sich auch eine Aktivlegitimation des Klägers nicht feststellen lasse. Der Kläger habe für seine streitige Behauptung, er sei Alleinerbe seiner Ehefrau geworden, keinen Beweis angeboten. Gleichermaßen komme es auf eine Schlüssigkeit der einzelnen geltend gemachten Positionen, wie etwa ein rechtzeitiger Zugang der Nebenkostenabrechnung für 2013, nicht an. Mangels Hauptanspruch seien auch die geltend gemachten Nebenforderungen nicht begründet.

Hiergegen richtet sich die Berufung des Klägers, mit der er seine erstinstanzlichen Ansprüche in vollem Umfang weiter verfolgt. Er rügt, das Amtsgericht habe ihn verfahrensfehlerhaft nicht darauf hingewiesen, dass hinsichtlich Aktiv- und Passivlegitimation eine weitere Substanziierung und weitere Beweisangebote erforderlich seien. Zudem habe er seine Aktivlegitimation hinreichend dargetan: An seiner unstreitigen Vermieterstellung habe sich durch den Tod seiner Frau nichts geändert. Für sein Alleineigentum spreche zudem ein prima-facie-Beweis (§ 1931 BGB), so dass der Beklagte für das Gegenteil darlegungs- und beweispflichtig sei. Da bei Miteigentum zudem keine notwendige Streitgenossenschaft bestehe, könne jeder Miteigentümer alle Rechte aus Mietverträgen auch alleine

gerichtlich geltend machen. Das Amtsgericht hätte zudem, so die Berufung, den Kläger gem. § 141 ZPO zur Frage der Aktivlegitimation sowie zur Passivlegitimation persönlich anhören müssen. Der Kläger meint, eine wirksame Vertretung des Beklagten durch seine Mutter bei Vertragsschluss folge bereits daraus, dass der Beklagte, der unstreitig als bereits volljähriger Sohn mit seiner Mutter zusammen in der streitgegenständlichen Wohnung zusammenlebte, ausweislich ihrer Unterschrift unter dem Mietvertrag mit dessen Aufnahme im Mietvertrag zusammen als zusätzlicher Mieter diesen Mietvertrag in dessen Anwesenheit unterschrieben habe. Aufgrund dieser Gesamtumstände habe es keines ausdrücklichen Vertretungszusatzes bedurft. Die wirksame Vertretung ergebe sich auch bereits aus dem rechtskräftigen Urteil des Amtsgerichts vom 22.07.2013 in dem Verfahren 37 C 275/13, in dem weder der Beklagte noch seine Mutter die Mietereigenschaft des Beklagten bestritten hatten. Das Amtsgericht habe diese Entscheidung verfahrensfehlerhaft nicht beigezogen.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Amtsgerichts Saarbrücken vom 03.07.2015 (37 C 74/15 (08)) aufzuheben und den Beklagten zu verurteilen, 3.173,81 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 % jährlich seit dem 25.10.2014 sowie außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 413,64 EUR an den Kläger zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung des Klägers zurückzuweisen.

Er verteidigt das angegriffene Urteil und wiederholt sein erstinstanzliches Vorbringen. Ein Hinweis auf die fehlende Aktivlegitimation des Klägers sei nicht erforderlich gewesen, weil diese bestritten und es für den Kläger ohne weiteres erkennbar gewesen sei, dass es an einem Nachweis für die behauptete Alleinerbenstellung fehle. Der nunmehrige Sachvortrag des Klägers sei verspätet; es fehle nach wie vor an einem geeigneten Nachweis. Der Beklagte bestreitet ein Miteigentum des Klägers. Schließlich setzte eine Mitverpflichtung des Beklagten aus dem Mietvertrag voraus, dass dieser den Vertrag selbst unterzeichnet hätte. Die vorgelegte Nebenkostenabrechnung sei unschlüssig; insbesondere sei sie dem Beklagten und nach seiner Kenntnis auch seiner Mutter im Jahr 2014 nicht zugegangen.

Wegen des Sach- und Streitstands im Übrigen wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf den Inhalt der Sitzungsniederschrift der Kammer vom 27.11.2015 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

A.

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Berufung des Klägers hat in der Sache keinen Erfolg.

1. Der Kläger hat bereits seine Aktivlegitimation für die streitgegenständlichen Ansprüche nicht hinreichend dargelegt. Dies gilt sowohl für die mietvertraglichen Ansprüche als auch für solche Ansprüche, die aus dem Eigentum an der Mietwohnung folgen:

a) Unstreitig war der streitgegenständliche Mietvertrag auf Vermieterseite von dem Kläger gemeinsam mit seiner inzwischen verstorbenen Ehefrau abgeschlossen worden. Der Kläger kann daher nur dann Zahlung eines mietvertraglichen Abrechnungssaldos sowie Zahlung rückständiger Miete an sich selbst verlangen, wenn er zum jetzigen Zeitpunkt alleiniger Inhaber eines solchen vertraglichen Anspruchs wäre. Dies setzt voraus, dass er alleiniger Erbe nach seiner Ehefrau geworden ist. Der Kläger hat jedoch die Rechtsbehauptung, Alleinerbe nach seiner verstorbenen Ehefrau geworden zu sein, schon nicht hinreichend dargelegt: Dafür, dass der Kläger testamentarischer Erbe oder Vertragserbe geworden ist, hat der Kläger nichts vorgetragen, so dass von dem gesetzlichen Erbrecht unter Ehegatten ausgegangen werden muss. Der überlebende Ehegatte ist nach § 1931 BGB jedoch grundsätzlich nicht allein zum Erbe berufen, sondern neben Verwandten der ersten Ordnung zu einem Viertel, neben Verwandten der zweiten Ordnung oder neben Großeltern zur Hälfte der Erbschaft, § 1931 Abs. 1 S. 1 BGB. Die Erbquote des überlebenden Ehegatten orientiert sich damit zum einen an der Nähe von mit ihm konkurrierenden Verwandten zum Erblasser, zum anderen auch an der Art des ehelichen Güterstandes (vgl. § 1931 Abs. 4 BGB). Alleinerbe wird der Ehegatte nur dann, wenn weder Verwandte der ersten oder der zweiten Ordnung noch Großeltern vorhanden sind, § 1931 Abs. 2 BGB.

b) Zu all diesen Voraussetzungen hat der Kläger keinen Sachvortrag gehalten und damit nichts vorgetragen, was den Rückschluss auf seine Stellung als Alleinerben zuließe: In erster Instanz hat er lediglich die Rechtsbehauptung aufgestellt, seine Ehefrau alleine beerbt zu haben, und zum Beweis hierfür seine informatorische Anhörung nach § 141 ZPO angeboten. Damit hat er bei genauer Betrachtung überhaupt keine Tatsachen vorgetragen, die seine Aktivlegitimation stützen könnten. Im Berufungsverfahren trägt er vor, er habe von seiner kinderlosen Ehefrau die zweite Hälfte des Hausanwesens alleine dazu geerbt, wofür bereits der prima facie - Beweis bzw. eine gesetzliche Vermutung spreche. Damit hat der Kläger jedoch nach wie vor die gesetzlichen Voraussetzungen einer Stellung als Alleinerben nach § 1931 Abs. 2 BGB nicht hinreichend dargelegt. Es kann vielmehr nach dem eigenen Sachvortrag des Klägers schon nicht ausgeschlossen werden, dass neben ihm weitere Miterben erster - beispielsweise angenommene Kinder (vgl. § 1924 BGB), zweiter oder dritter Ordnung vorhanden sind. In diesem Fall könnte der Kläger lediglich Leistung an die Erbengemeinschaft verlangen, nicht aber an sich selbst.

Damit hat der Kläger seine Aktivlegitimation hinsichtlich der geltend

gemachten mietvertraglichen Ansprüche nicht hinreichend dargelegt, worauf die Kammer ihn bereits hingewiesen hat. Dies gilt in gleicher Weise für Ansprüche, die ihm als Eigentümer des Mietobjekts zustehen könnten: Die Rechtsauffassung des Klägers, selbst als bloßer Miteigentümer könne er "alle Rechte aus Mietverträgen" alleine geltend machen, verkennt, dass er selbst in diesem Fall nur Leistung an alle Miteigentümer, nicht aber an sich selbst verlangen könnte (vgl. § 1011 BGB).

c) Im Übrigen hat Kläger, wie das Amtsgericht in der angefochtenen Entscheidung schon zutreffend festgestellt hat, auch keinen zulässigen Beweis für die Behauptung der alleinigen Anspruchsinhaberschaft angetreten: Nachdem der Beklagte die Aktivlegitimation insgesamt, insbesondere aber auch ein bloßes Miteigentum des Klägers bestritten hat, hat der Kläger - auch im Berufungsrechtszug - zunächst lediglich seine eigene Vernehmung als Partei angeboten. Diese Voraussetzungen liegen jedoch nicht vor, nachdem der Beklagte sein Einverständnis nicht erklärt hat (§ 447 ZPO) und auch nicht eine überwiegende Wahrscheinlichkeit für die Behauptung des Klägers spricht, so dass eine Vernehmung des Klägers als Partei von Amts wegen nicht in Betracht kommt (§ 448 ZPO). Die mit der Berufung erhobene Rüge des Klägers, das Amtsgericht hätte ihn gem. § 141 ZPO hierzu anhören müssen, geht deshalb fehl, weil die im Ermessen des Gerichts stehende Anhörung keine Beweisaufnahme im Sinn einer Parteivernehmung ist, denn sie dient gerade nicht der Aufklärung eines streitigen Sachverhalts, sondern dem besseren Verständnis dessen, was die Partei behaupten und beantragen will (Zöller/Greger, ZPO, 30. Aufl., § 141 Rdn. 1). Der Antrag, die eigene Partei zum Zweck der Sachaufklärung persönlich zu laden und anzuhören, kann somit offensichtlich nicht die Pflicht der Partei zum vollständigen Prozessvortrag (§ 138 Abs. 1 ZPO) ersetzen. Die informatorische Anhörung des Klägers wäre zudem auch nicht geeignet, seine Stellung des Klägers als Alleinerben nachzuweisen, wofür die Rechtsordnung insbesondere das Erbscheinsverfahren vorsieht.

d) Der Berufung verhilft in diesem Punkt auch nicht zum Erfolg, dass das Amtsgericht den Kläger zwar auf die fehlende Passivlegitimation des Beklagten, nicht aber auf die fehlende Aktivlegitimation des Klägers hingewiesen hat. Nachdem es die Klage schon zutreffend wegen der fehlenden Passivlegitimation des Beklagten abgewiesen hat, worauf noch einzugehen ist, kam es aus der Sicht des Amtsgerichts folgerichtig auf den Gesichtspunkt der Aktivlegitimation schon nicht mehr entscheidungserheblich an. Selbst wenn das Amtsgericht aber damit seine Hinweispflicht nach § 139 ZPO verletzt hätte, so ist nicht ersichtlich, dass die angefochtene Entscheidung auf diesem Verfahrensfehler beruht (§ 513 ZPO). Damit das Rechtsmittelgericht die Kausalität einer Verletzung der Prozessleitungspflicht prüfen kann, muss in der Rechtsmittelbegründung (§ 520 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 ZPO) angegeben werden, was auf den entsprechenden Hinweis hin vorgetragen worden wäre (BGH, Beschluss vom 24. April 2008 - I ZB 72/07 -, GRUR 2008, 1126; Zöller/Greger, a.a.O., § 139 Rdn. 20). Der Kläger hat indes auch in seiner Berufungsbegründung weder weiteren Sachvortrag hierzu gehalten noch weitere Beweisangebote gemacht. Soweit er in der mündlichen Verhandlung vor der Kammer darum gebeten hat, ihm Gelegenheit zu geben, einen Erbschein vorzulegen, um das Erbrecht des

Klägers nachzuweisen, bestand hierzu keine Veranlassung: Das Beweisangebot vermag nach wie vor keinen substanziellen Sachvortrag zu ersetzen und erfolgte zudem verspätet, weshalb es nach § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO zurückzuweisen war: Nachdem das Amtsgericht in dem angefochtenen Urteil auf die fehlende Aktivlegitimation hingewiesen hat, hätte der anwaltlich vertretene Kläger spätestens mit der Berufungsbegründung einen Erbschein vorlegen oder zumindest dessen Vorlage ankündigen können. Es ist nach wie vor weder ersichtlich noch vorgetragen, weshalb der Kläger die nahe liegende Möglichkeit nicht genutzt hat, einen Erbschein vorzulegen. Im Übrigen hat der Kläger, wie oben dargelegt, schon die tatsächlichen Voraussetzungen seiner Stellung - auch nicht in der mündlichen Verhandlung im Berufungsrechtszug - als Alleinerbe nicht hinreichend dargetan, so dass es letztlich auf die Rechtzeitigkeit des Beweisangebots der Vorlage eines Erbscheins nicht ankommt.

e) Nur der Vollständigkeit halber sei anzumerken, dass die in diesem Zusammenhang geäußerte Rechtsauffassung des Klägers, es bestehe eine Beweislastumkehr dergestalt, dass der Beklagte die Erbenstellung des Klägers widerlegen müsse, nicht zutreffend ist. Hiervon könnte nur dann ausgegangen werden, wenn der Kläger einen Erbschein vorgelegt hätte, denn dieser begründet die widerlegbare Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit seines Inhalts für und gegen den darin ausgewiesenen Erben (§ 2365 BGB), womit sich die Beweislast analog § 292 BGB umkehrt (Palandt/Weidlich, BGB, 75. Aufl., § 2353 Rdn. 2; § 2365 Rdn. 1).

2. Der Berufung bleibt im Übrigen auch deshalb der Erfolg versagt, weil - wie das Amtsgericht in dem angefochtenen Urteil mit Recht ausgeführt hat - nicht festgestellt werden kann, dass der Beklagte überhaupt Partei des Mietvertrags geworden ist, und insoweit seine Passivlegitimation nicht nachgewiesen worden ist:

a) Unstreitig hat der Beklagte den schriftlichen Mietvertrag nicht unterzeichnet, sondern nur dessen Mutter, die ohne Vertretungszusatz gezeichnet hat, während beide im Vertragsrubrum als Mieter aufgeführt sind. Ob der Beklagte Vertragspartei des Mietvertrags geworden ist, bestimmt sich nach den allgemeinen Regeln der rechtsgeschäftlichen Stellvertretung, §§ 164 ff. BGB:

aa) Bei einer Personenmehrheit auf Mieterseite kommt es beim schriftlichen Mietertrag grundsätzlich darauf an, wer im Kopf der Vertragsurkunde als Mieter aufgeführt ist und wer den Vertrag unterzeichnet hat. Für den Fall von Eheleuten als Mieter etwa nimmt die obergerichtliche Rechtsprechung grundsätzlich an, dass der andere Ehegatte auch ohne eigene Unterschrift Vertragspartei wird, wenn der Unterzeichnende den Mietvertrag zugleich als bevollmächtigter Vertreter des anderen Ehegatten unterzeichnet (§ 164 BGB) oder der Unterzeichnende als vollmachtloser Vertreter gehandelt hat und der andere Ehegatte dieses Handeln in der Folgezeit genehmigt (§§ 177 Abs. 1, 182, 184 BGB). Fehlt es hieran, kommt der Vertrag entweder gar nicht oder - falls dem Vermieter die Zahl seiner Vertragspartner gleichgültig ist - nur mit einem Ehegatten zustande. Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte neigt für die Wohnungsmiete zu der Annahme, dass der unterzeichnende Ehegatte

zugleich in Vertretung und mit Vollmacht des anderen Ehegatten unterschrieben hat. Dies gilt insbesondere dann, wenn bei den Vertragsverhandlungen deutlich wird, dass beide Ehegatten Mieter werden sollen, und wenn insbesondere auch der nicht unterzeichnende Teil an den Vertragsverhandlungen beteiligt worden ist (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Aufl., vor § 535 Rdn. 339 mit Nachweisen aus der Rechtsprechung in Fußnote 743).

bb) Der Bundesgerichtshof hat diese Frage für die Wohnungsmiete soweit erkennbar noch nicht entschieden. Er hat allerdings deutlich gemacht, dass bei formbedürftigen Mietverträgen über Gewerberäume und bei formbedürftigen Pachtverträgen die Schriftform nur gewahrt ist, wenn die Urkunde erkennen lässt, dass der unterschreibende Ehegatte zugleich im Namen des anderen tätig geworden ist (BGH, Urteil vom 07. Mai 2008 - XII ZR 69/06 -, BGHZ 176, 301-311). Für Wohnungsmietverträge wird deshalb von den Instanzgerichten die Auffassung vertreten, dass sich auch hier die Vertretungsabsicht aus der Vertragsurkunde selbst ergeben muss, etwa durch den Zusatz "i.V." (LG Mannheim WuM 1987, 414; Schmidt-Futterer/Blank, a.a.O., Rdn. 339). Anderenfalls könne der Zweck der Schriftform nicht erreicht werden, weil Unklarheit darüber bestehe, wer Vertragspartner geworden sei. Für die Annahme einer Vertretungssituation bestehe nur dann eine Vermutung, wenn eine typische Vertretungssituation vorliege, wenn etwa ein Ehegatte aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen an der Unterschrift gehindert sei (LG Mannheim ZMR 1993, 415).

b) Diese Grundsätze, denen sich die Kammer anschließt, zugrunde legend hat der Kläger bereits nicht schlüssig vorgetragen, welche Tatsachengrundlage den Schluss rechtfertigen kann, dass die Mutter des Beklagten ihre Unterschrift unter den Vertrag konkludent zugleich im Namen des Beklagten geleistet hat. Vielmehr ist, worauf die Kammer bereits hingewiesen hat, ebenso plausibel, dass die Einholung der Unterschrift des Beklagten schlicht vergessen worden ist, weshalb es bislang an der erforderlichen Annahmeerklärung des Beklagten fehlt. Vorliegend war der Beklagte zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits volljährig, so dass eine gesetzliche Vertretungsmacht der Mutter nach § 1664 BGB ausscheidet. Es fehlt auch an einem ausdrücklichen Vertretungszusatz ("i.V."). Der Kläger hat, worauf er bereits in erster Instanz hingewiesen worden ist, lediglich vorgetragen, dass "ausweislich des Mietvertrags und Vertragsverhandlungen auch mit dem Beklagten (dieser) und seine Mutter zusammen Mieter des abgeschlossenen Mietvertrages sein (sollten), den die Mutter des Beklagten für diesen als dessen Vertreterin mitunterschrieben" habe. Hieraus lässt sich jedoch nicht nachvollziehen, weshalb die Mutter den Mietvertrag auch für den Beklagten unterschrieben haben soll, ohne dass sich dies aus der Urkunde, etwa durch einen Vertretungszusatz, ergibt. Der Kläger hat auch nicht schlüssig dargelegt, ob und wodurch bei den Vertragsverhandlungen deutlich geworden ist, dass auch der Beklagte (Mit-)Mieter werden solle.

Auch der vom Kläger weiter hervorgehobene Umstand, dass sich der Beklagte in dem vorangegangenen Rechtsstreit, in dem es nicht nur um Räumung, sondern auch um Zahlung restlicher Nebenkosten für 2011 (700,83 EUR) und 2012 (2.389,66 EUR) ging (Az. 37 C 275/13), nicht auf die fehlende

Mietereigenschaft berufen habe, stellt kein aussagekräftiges Indiz für die Passivlegitimation des Beklagten dar, weil das Verfahren mit einem Versäumnisurteil gegen den Beklagten beendet worden ist. Entgegen der Berufung erstreckt sich die Rechtskraft dieses Urteils ohnehin nicht auf die Mietereigenschaft des Beklagten.

c) Ob der Beklagte zumindest für die geltend gemachten Ansprüche auf Nutzungersatz und Schadensersatz wegen der Beschädigung der Mietwohnung passivlegitimiert ist, kann im Ergebnis dahinstehen, denn jedenfalls fehlt es wie oben dargelegt an einer entsprechenden Aktivlegitimation des Klägers.

B.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 708 Nr. 10 Satz 1, §§ 711, 713, § 26 Nr. 8 EGZPO. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung besitzt und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 ZPO).