

Landgericht Berlin

BESCHLUSS

§§ 535, 242 BGB

- 1. Der Verwalter einer Mietwohnung ist verpflichtet, dem Mieter Name und Anschrift des Vermieters mitzuteilen.**
- 2. Der Verweis auf die Grundbuchakten und das Einwohnermeldeamt ist nicht zielführend, da Vermieter kann jedoch auch sein, wer seitens des Eigentümers bzw. sonst dinglich Berechtigtem schuldrechtlich ermächtigt worden ist, Mietverträge in eigenem Namen zu schließen.**
- 3. In diesem Fall ist eine Einsichtnahme in das Grundbuch unbehelflich, eine erfolgreiche Anfrage beim Einwohnermeldeamt nicht möglich.**

LG Berlin, Beschluss vom 15.03.2021; Az.: 66 S 157/20

Tenor:

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Lichtenberg vom 07.07.2020, Az. 20 C 40/20, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Gründe:

1. Die Voraussetzungen des § 522 Abs. 2 ZPO liegen vor, die Berufung ist offensichtlich unbegründet, die Sache hat keine grundsätzliche Bedeutung und eine aufgrund mündlicher Verhandlung ergehende Entscheidung der Kammer ist weder zur Fortbildung des Rechts noch zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich oder aus sonstigen Gründen geboten.

Das Rechtsmittel hat nach vorläufiger Ansicht der Kammer aus den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Das Urteil des Amtsgerichts beruht weder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von

§ 546 ZPO noch rechtfertigen die der zweitinstanzlichen Entscheidung nach Maßgabe von § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung:

Die Entscheidung des Amtsgerichts Lichtenberg, welches den Beklagten verurteilt hat, den Klägern den Vornamen und die vollständige Anschrift ihres derzeitigen Vermieters aus § 535 BGB und sich daraus ergebenden Nebenpflichten auf Auskunft in Verbindung mit § 242 BGB mitzuteilen, ist frei von Rechtsfehlern. Zur Vermeidung von Wiederholungen kann auf die zutreffenden Ausführungen in der angefochtenen Entscheidung vollumfänglich Bezug genommen werden. Die Beklagte, obgleich nicht Partei des Mietvertrages, sondern als Hausverwaltung nur Vertreterin des Vermieters, schuldet danach die begehrte Auskunft.

Der Angriff der Berufung, den Klägern stünden durch Einsichtnahme in die Grundbuchakten und gegebenenfalls anschließendes Auskunftersuchen an das Einwohnermeldeamt einfachere Möglichkeiten zur Verfügung, die begehrten Daten zu erlangen, trägt nicht. Zuzugeben ist der Beklagten, dass sich aus einer Einsichtnahme in die Grundbuchakten die erforderlichen Angaben zum Eigentümer des Objekts entnehmen lassen, welche weiterführende Nachforschungen ermöglichen. Auch für den Fall, dass der Mietvertrag nicht durch den Eigentümer, sondern durch einen anderweitig dinglich Berechtigten - etwa den Nießbraucher oder den Erbbauberechtigten - abgeschlossen wurde, lassen sich wegen § 873 Abs. 1 BGB weitergehende Erkenntnisse aus dem Grundbuch gewinnen. Vermieter kann jedoch auch sein, wer seitens des Eigentümers bzw. sonst dinglich Berechtigtem schuldrechtlich ermächtigt worden ist, Mietverträge in eigenem Namen zu schließen. In diesem Fall ist eine Einsichtnahme in das Grundbuch unbehelflich, eine erfolgreiche Anfrage beim Einwohnermeldeamt nicht möglich.

Ob die Verpflichtung der Beklagten darüber hinaus auch aus § 311 Abs. 3 BGB folgen könnte, weil die Beklagte quasi als Sachwalterin des Vermieters aufgetreten ist, bedarf vorliegend keiner Entscheidung.

2. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Rücknahme der Berufung gegenüber einer Entscheidung nach § 522 Abs. 2 ZPO zu einer Reduzierung der Gerichtskosten um zwei Gebühren führen würde (vgl. Ziffern 1220, 1222 des Kostenverzeichnisses zu § 3 Abs. 2 GKG).

3. Die Kammer beabsichtigt, den Streitwert für den Berufungsrechtszug auf 2.000 € festzusetzen.