

Amtsgericht Lichtenberg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 242 BGB

- 1. Es ist dem Verwalter als Vertreter des Vermieters einer Mietwohnung zuzumuten und auch von ihm zu verlangen, dass er dem Mieter die Anschrift des Vermieters und den Vornamen benennt, wenn der zwischen dem Mieter und dem Verwalter laufende Schriftverkehr nicht zu einer Behebung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Probleme geführt hat und der Mieter die Anschriften des Vermieters benötigt, um eine ausreichend substantiierte Klage erheben zu können.**
- 2. Die vollständige Anschrift des Vermieters ergibt sich in der Regel nicht aus dem Grundbuch und eine Anfrage beim Landeseinwohneramtes ist ohne Vornamen und Anschrift des Vermieters nicht möglich. Sie sind nicht verpflichtet sich die notwendigen Informationen über ihren Vertragspartner selbst zu beschaffen.**
- 3. Auch die DSGVO steht dem Auskunftsanspruch nicht entgegen, da hier das Interesse des Mieters dem Interesse des Verwalters an Geheimhaltung des Namens und der Adresse des Vermieters überwiegt.**

AG Lichtenhagen, Urteil vom 07.07.2020; Az.: 20 C 40/20

Tenor:

1. Das Versäumnisurteil vom 09.06.2020 bleibt aufrechterhalten.
2. Die Beklagte hat die weiteren Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist für Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 1.500,00 € vorläufig vollstreckbar. Die Vollstreckung aus dem Versäumnisurteil darf nur gegen Leistung dieser Sicherheit fortgesetzt werden.

Tatbestand:

Die Kläger verlangen von der Beklagten die Mitteilung der ladungsfähigen Anschrift sowie den vollständigen Namen ihres derzeitigen Vermieters.

Mit Mietvertrag ab dem 1. Dezember 2018 mieteten die Kläger von einem Herrn YYY Mieträume in der XXX Den Vermieter kennen die Kläger nicht persönlich. Später wechselte die Hausverwaltung und wurde von der Beklagten übernommen.

Bezüglich der Einzelheiten des Mietvertrages wird auf die Blätter 4-11 der Akte Bezug genommen. Im Mietvertrag ist der Vornahme des Vermieters und dessen Anschrift nicht angegeben.

Am 16. Juni 2019 fand ein Wasserschaden statt und es wurde eine Trocknung durchgeführt. Die Mauern wurden teilweise zurückgebaut und die Mängel wurden jedoch bisher nicht beseitigt. Unter dem 2. Januar 2020 wurde um Mängelbeseitigung und um die Mitteilung der aktuellen Anschrift und des vollständigen Namens des Vermieters gebeten. Bezüglich der Einzelheiten des Schreibens wird auf die Blätter 12-15 der Akte Bezug genommen. Eine Mitarbeiterin der Hausverwaltung teilte dem Prozessbevollmächtigten der Kläger mit, die Mängel zu beseitigen, sie könne aber nicht sagen, wann die Mängelbeseitigung beendet wäre. Die Kläger beabsichtigen daher ihren Vermieter auf Mängelbeseitigung in Anspruch zu nehmen. In einem weiteren Schreiben vom 14. Januar 2020 forderten sie die Beklagte unter Fristsetzung bis zum 28. Januar 2020 erneut auf, den vollständigen Namen und die Anschrift des Vermieters mitzuteilen. Dies lehnte die Beklagte in einer E-Mail vom 20. Januar 2020 ab. Darauf antwortete die Klägerseite in einem Schreiben vom 20. Januar 2020. Bezüglich des außergerichtlichen Schriftverkehrs wird auf die Blätter 16-18 der Akte Bezug genommen.

Mit der erhobenen Klage verlangen die Kläger nun von der Beklagten die Mitteilung der ladungsfähigen Anschrift und den vollständigen Namen des derzeitigen Vermieters, da sie der Auffassung sind, dass sie ein rechtliches Interesse an der Mitteilung dieser Auskünfte haben.

Gegen die im Termin nicht erschienene Beklagte ist ein Versäumnisurteil erlassen worden, in dem diese verurteilt worden ist, den Klägern die ladungsfähige Anschrift sowie den vollständigen Namen der derzeitigen Vermieterin/Vermieters der Wohnung XXX, zweites Obergeschoss links, zu benennen.

Gegen das der Beklagten am 11. Juni 2020 zugestellte Versäumnisurteil hat diese am 12. Juni 2020 Einspruch eingelegt.

Die Kläger beantragen daher,

das Versäumnisurteil vom 9. Juni 2020 aufrechtzuerhalten.

Die Beklagte beantragt,

das Versäumnisurteil vom 9. Juni 2020 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Sie ist der Auffassung, dass die Kläger keinen Anspruch auf Mitteilung des vollständigen Namens und der Anschrift des Vermieters hätten. Eine Anspruchsgrundlage sei nicht ersichtlich, da die Kläger auch die Möglichkeit hätten, Grundbucheinsicht zu nehmen, woraus sich der vollständige Name nebst Geburtsdatum und Anschrift ergebe. Sie sei aus datenschutzrechtlichen Gründen daran gehindert, den vollständigen Namen und Anschrift mitzuteilen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der Klageschrift, der Klageerwiderung, sowie der Schriftsätze der Parteien vom 24. März, 2. und 17. April, 6. Mai und 17. und 30. Juni 2020 nebst Anlagen sowie auf die Erklärungen in dem Verhandlungstermin Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Der Einspruch ist zwar zulässig, aber unbegründet.

Die Kläger haben einen Anspruch gegen die Beklagte auf Mitteilung des Vornamens und der vollständigen Anschrift ihres im Mietvertrag angegebenen Vermieters/in aus § 535 BGB und sich daraus ergebenden Nebenpflicht auf Auskunft in Verbindung mit § 242 BGB.

Die Kläger beabsichtigen im vorliegenden Fall Klage gegen ihren Vermieter wegen Mängelbeseitigung zu erheben, da der außergerichtliche Schriftverkehr mit der Beklagten bisher nicht zum Erfolg geführt hat. Es ist in einem solchen Fall dann der Beklagten als Vertreterin des/r Vermieter/in zuzumuten und auch von ihr zu verlangen, dass sie den Klägern die Anschrift des Vermieters/in und den Vornamen benennt, wenn der zwischen dem Mieter und dem Verwalter laufende Schriftverkehr nicht zu einer Behebung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Probleme geführt hat und der Mieter die Anschriften des/r Vermieter/in benötigt, um eine ausreichend substantiierte Klage erheben zu können (vgl. so Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl., 2019, § 535 BGB, Rn. 191 m.w.N., AG Aachen, 112 C 51/09, Urteil vom 3. September 2009 und LG Dortmund, Beschluss vom 18. März 2019, Aktenzeichen 1S 9/19). Die Kläger haben hier ein berechtigtes Interesse an der Auskunft und haben auch keine zumutbaren eigenen Möglichkeiten, die Informationen anderweitig zu erlangen. Insoweit kann die Beklagte die Kläger auch nicht auf das Grundbuch oder das Landeseinwohneramt verweisen. Die vollständige Anschrift des Vermieters ergibt sich in der Regel nicht aus dem Grundbuch und eine Anfrage beim Landeseinwohneramt ist ohne Vornamen und Anschrift des Vermieters nicht möglich. Sie sind nicht verpflichtet sich die notwendigen Informationen über ihren Vertragspartner selbst zu beschaffen. Auch die DSGVO steht dem Auskunftsanspruch der Kläger nicht entgegen, da hier ihr Interesse dem Interesse der Beklagten an Geheimhaltung des Namens und der Adresse ihres Vermieters überwiegt. Die Beklagte trägt auch kein überwiegendes Geheimhaltungsinteresse des Vermieters vor.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.