

Landgericht Berlin II

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 556e, 556g BGB

- 1. Verlangt der Mieter gemäß § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB Auskunft über die Voraussetzungen des § 556e Abs. 1 BGB, umfasst die Auskunftspflicht des Vermieters das Datum des Vertragsschlusses mit dem Vormieter, den vereinbarte Beginn und das tatsächliche Ende des Vormietverhältnisses sowie die Angabe sämtlicher im Vormietverhältnis vereinbarter oder einseitig geänderter Mieten (aufgegliedert nach Grundmiete und Nebenkosten(-vorauszahlungen)), mit Ausnahme der Mieten, die mit dem Vormieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.**
- 2. § 556g Abs. 3 BGB verpflichtet den Vermieter weder zur Vorlage von Belegen noch zur Versicherung an Eides Statt.**
- 3. Zur Durchbrechung des Grundsatzes des Vorrangs der Zulässigkeits- vor der Begründetheitsprüfung.**

LG Berlin II, Urteil vom 08.02.2024, Az.: 67 S 177/23

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 29. Juni 2023 verkündete Teilurteil des Amtsgerichts Mitte - 119 C 265/22 - wird auf dessen Kosten zurückgewiesen.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages zuzüglich 10 % abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages zuzüglich 10 % leisten.

Die Revision wird zugelassen.

Gründe:

I.

Der Kläger begehrt im Wege der Stufenklage zur Geltendmachung eines Verstoßes gegen die Begrenzung der Miethöhe (§ 556d BGB) unter Vorlage eines Beleges Auskunft darüber zu erteilen, wie hoch die Miete war, die der Vormieter der von ihm am 1. August 2020 angemieteten Wohnung ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses schuldete.

Das Amtsgericht hat die Klage durch Teilurteil abgewiesen. Der Auskunftsanspruch sei durch das von dem Kläger bei Mietvertragsabschluss unterzeichnete Informationsschreiben mit Angabe der ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses für die Wohnung vereinbarten Vormiete erfüllt. Ein Anspruch auf Vorlage von Belegen bestehe nicht.

Der Kläger hat gegen das ihm am 17. Juli 2023 zugestellte Urteil mit am 18. Juli 2023 eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und diese begründet. Er verfolgt damit seinen Auskunftsanspruch bezüglich der Vormiete weiter.

Die Beklagte hat in der Berufungserwiderung angegeben, das Vormietverhältnis mit Vertrag vom 9./14.5.2018 sei am 1. Juni 2018 begonnen und am 31. Juli 2020 beendet worden. Es sei eine Staffelmiete vereinbart worden. Bis zum 31. Mai 2019 habe die Nettokaltmiete 1.524,00 € zzgl. 304,80 € Betriebskosten- sowie 101,60 € Heizkostenvorauszahlung betragen. Seit dem 1. Juni 2019 habe sich die Nettokaltmiete auf 1.554,48 € und seit dem 1. Juni 2020 auf 1.585,57 € erhöht, die Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten seien unverändert geblieben.

Der Kläger ist der Ansicht, die Beklagte habe den mit der Berufung weiter verfolgten Auskunftsanspruch hinsichtlich der Vormiete auch durch die Angaben in der Berufungserwiderung nicht erfüllt. Zudem habe sie den geltend gemachten Anspruch auf eidesstattliche Versicherung ihrer Angaben nicht erfüllt. Er habe an deren Richtigkeit bereits angesichts der Erklärung, die Wohnung sei zuletzt kurz vor seinem bereits am 1. August 2020 erfolgten Einzug umfangreich saniert worden, erhebliche Zweifel.

Der Kläger beantragt,

das angefochtene Urteil teilweise abzuändern und die Beklagte zu verurteilen, ihm unter Vorlage eines Beleges Auskunft darüber zu erteilen, wie hoch die Miete war, die die vorherigen Mieter der am 30.06/10.07.2020 vom Kläger gemieteten Wohnung in der ... Straße ..., Wohnungsnummer 4.11, B., der Beklagten ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses schuldeten.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung als unzulässig zu verwerfen, hilfsweise die Berufung zurückzuweisen.

Sie ist der Ansicht, die Berufung sei bereits aufgrund der unter der Berufungssumme liegenden Beschwer des Klägers unzulässig. Jedenfalls habe sie den streitgegenständlichen Auskunftsanspruch erfüllt.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die erst- und zweitinstanzlich gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das angefochtene Urteil (Bl. 91-97 d.A.) Bezug genommen.

II.

Die Berufung ist zulässig, führt jedoch in der Sache nicht zum Erfolg.

1.

Die Berufung ist zulässig.

Die Mindestbeschwer des § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO ist erreicht, da sich der Mehrwert des noch geltend gemachten und über die bereits vorgerichtlich erteilte Auskunft

hinausgehenden Auskunftsanspruchs jedenfalls auf mehr als 600,00 EUR beläuft (vgl. BGH, Beschl. v. 19. April 2018 - IX ZB 62/17, WM 2018, 1135, juris Tz. 10; OLG Hamburg, Beschl. v. 14. September 2016 - 3 W 73/16, NJW 2017, 835, juris Tz. 3). Dafür ist der Bruchteil des Betrags anzusetzen, den der Kläger nach dem Inhalt der Auskunft zu erstreiten erhofft (vgl. BGH, a.a.O.). Da der Kläger der vorgerichtlich erteilten Auskunft keinen Glauben geschenkt hat, ist dafür zunächst die vom Kläger in Ansatz gebrachte Überzahlung der Miete seit Mietbeginn in Höhe von monatlich 347,47 EUR heranzuziehen. Ausgehend von einer an den §§ 3, 9 ZPO orientierten Bewertung des Hauptanspruchs (48 x 347,47 EUR=16.678,56 EUR, BGH Urt. v. 18. Mai 2022 - VIII ZR 382/21, BeckRS 2022, 13835 Tz. 54) ergibt sich danach unter Zugrundelegung selbst eines Bruchteils von nur 1/20 ein Wert von über 600,00 EUR.

Der Kläger hat auch die Begründungsanforderungen des § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO gewahrt. Die Berufung ist unter Heranziehung von Berufungsantrag und Berufungsbegründung dahingehend auszulegen, dass die Berufung auf den erstinstanzlich abgewiesenen Auskunftsanspruch hinsichtlich der geschuldeten Vormiete beschränkt ist. Einer Auseinandersetzung mit darüber hinausgehenden Streitgegenständen des ersten Rechtszugs bedurfte es deshalb nicht. Davon ausgehend hält die Kammer an ihrem entgegenstehenden Hinweis zur teilweisen Unzulässigkeit der Berufung nicht weiter fest.

2.

Die Berufung ist jedoch unbegründet.

Die Klage ist, soweit Gegenstand der Berufung, unbegründet.

Ein dem Kläger gemäß §§ 556g Abs. 3, 556e Abs. 1 BGB etwa zustehender Anspruch auf Auskunft über die Höhe der Vormiete ist jedenfalls durch Erfüllung nach § 362 Abs. 1 BGB erloschen.

Gemäß § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB ist der Vermieter auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann.

Verlangt der Mieter Auskunft über die Voraussetzungen des § 556e Abs. 1 BGB, umfasst die Auskunftspflicht des Vermieters das Datum des Vertragsschlusses, den vereinbarte Beginn und das tatsächliche Ende des Vormietverhältnisses sowie die Angabe sämtlicher im Vormietverhältnis vereinbarter oder einseitig geänderter Mieten (aufgegliedert nach Grundmiete und Nebenkosten(-vorauszahlungen)), mit Ausnahme der Mieten, die mit dem Vermieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Die Beklagte hat in der Berufungserwiderung über die schlichte Angabe der Vormiete hinaus Auskunft über die vorstehenden Tatsachen erteilt, soweit diese für die Beurteilung der Zulässigkeit der vereinbarten Miete gemäß § 556e BGB relevant und nicht allgemein zugänglich sind (vgl. Staudinger/V Emmerich, Stand: 24.09.2023, BGB, § 556g Rz. 72ff.). Damit ist der Auskunftsanspruch des Klägers erfüllt.

Darüber hinaus steht dem Kläger weder ein Anspruch auf Vorlage „eines Beleges“ noch auf Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung über die Richtigkeit der im Rahmen der Auskunft erfolgten Angaben zu. Das Amtsgericht hat mit zutreffender Begründung, auf die wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird, einen Anspruch auf Belegvorlage im Rahmen des dem Mieter zustehenden Auskunftsanspruchs verneint:

Die Annahme einer über den eindeutigen Wortlaut der in § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB geregelten Auskunftspflicht hinausgehende Verpflichtung des Vermieters, die Höhe der Vormiete neben der Benennung aussagekräftiger Tatsachen etwa durch Vorlage des (geschwärzten) Vormietvertrages zu belegen, ergibt sich insbesondere nicht aus der Gesetzesbegründung (vgl. BT-Drs. 18/3121, S. 34). Für eine extensive Auslegung des § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB besteht schon deshalb kein Raum, weil der Gesetzgeber in der Gesetzesbegründung nach der darin enthaltenen Formulierung lediglich auf die dem Vermieter eingeräumte Befugnis zur Vorlage eines bis auf die erforderlichen Angaben geschwärzten Vertragsdokuments zum Nachweis der Höhe der Vormiete verweist („zulässig“), ohne gleichzeitig den Willen einer über die angesprochene Befugnis hinausgehenden ausnahmsweisen Verpflichtung des Vermieters zum Nachweis der Angaben durch Vorlage von Belegen zum Ausdruck zu bringen (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB, § 556g Rz. 34; ders., jurisPR-MietR 16/2019 Anm. 3 und NJW 2015, 1553, 1559 beck-online; MüKoBGB/Artz, 9. Aufl. 2023, BGB, § 556g Rz. 26; BeckOK BGB/Schüller, Stand 1.11.2023, § 556g Rz. 28; V. Emmerich, a.a.O., Rz. 79; Erman/Dickersbach, BGB, 17. Auf. 2023, § 556g Rz. 34; Pramataroff/Bub: Umfang der Auskunftspflicht des Vermieters zur Höhe der Vormiete, Fachdienst Miet- und Wohnungseigentumsrecht 2019, 419518, beckonline; Blank, WuM 2014, 641, 655; a.A. LG Berlin, Urt. v. 26. Juni 2019 - 65 S 55/19, WuM 2029, 762, juris Tz. 18ff.; BeckOGK/Fleindl, Stand 1.1.2024, BGB, § 556g Rz. 122.1; BeckOK MietR/Theesfeld-Betten, Stand 1.11.2023, BGB, § 556g Rz. 42).

Hätte der Gesetzgeber tatsächlich eine Verpflichtung zur Belegvorlage begründen wollen, die das Gesetz in den allgemeinen Vorschriften über Auskunft und Rechnungslegung (§§ 259, 260 BGB) nur für die Rechnungslegung, nicht dagegen für die Auskunft (§ 260 Abs. 1 BGB) vorsieht, wäre - wie etwa in den Bestimmungen der §§ 666, 1605 Abs. 1 Satz 2 BGB - ein ausdrückliche gesetzliche Regelung zu erwarten gewesen, mit der zusätzlich zur Auskunftsverpflichtung eine davon zu trennende Verpflichtung zur Belegvorlage angeordnet worden wäre.

Eine andere Beurteilung ergibt sich auch nicht aus dem Verweis der Gesetzesbegründung auf die ständige Rechtsprechung zur Auskunftsverpflichtung nach § 242 BGB (vgl. BT-Drs. 18/3121, S. 34), auch wenn sich nach dessen Maßgabe ausnahmsweise ein Anspruch des Auskunftsgläubigers auf Vorlage von Belegen ergeben kann (vgl. BGH, Urteil v. 21. Februar 2002 - I ZR 140/99, GRUR 2002, 709, 712). Denn dieser Verweis dient ausschließlich der Begründung der zur Wahrung des Mieterinteresses für geboten erachteten Auskunftspflicht, für die es nach Auffassung des Gesetzgebers maßgeblich darauf ankommen soll, ob der Verpflichtete in der Lage ist, unschwer die zur Beseitigung einer Ungewissheit erforderliche Auskunft zu erteilen, was ausweislich der für auch unter Datenschutzgesichtspunkten für zulässig erachteten Vorlage des geschwärzten Vormietvertrages bezüglich der Vormietauskunft für den Vermieter zumutbar sein soll (a.A. Fleindl, a.a.O.). Hingegen verhält sich die in der Gesetzesbegründung ausdrücklich in Bezug genommene Entscheidung des BGH vom 6. Februar 2007 (X ZR 117/04, NJW 2007, 1806, 1807) gerade nicht zu einer Nachweisverpflichtung durch Belegvorlage. Gegen die Annahme einer vom Gesetzgeber beabsichtigten Pflicht zur Belegvorlage spricht zudem, dass auch im Fall eines aus § 242 BGB hergeleiteten allgemeinen Auskunftsanspruchs nicht von einer damit korrespondierenden Verpflichtung zur Vorlage von Belegen ausgegangen wird (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, a.a.O., Rz. 34 m.w.N.).

Soweit zur Begründung einer Pflicht zur Belegvorlage das Ziel des Gesetzgebers herangezogen wird, Rückforderungsprozesse zu vermeiden, überzeugt das ebenfalls nicht. Denn auch die Vorlage einer geschwärzten Mietvertragskopie allein ist nicht geeignet, mögliche Zweifel des Mieters an der Richtigkeit der Auskunft vollständig zu beseitigen, zumal sich daraus ohnehin nicht verlässlich die Höhe der vom Vermieter

rechtlich geschuldeten Vormiete ergibt (vgl. zum Unterschied zwischen tatsächlich vereinbarter und rechtlich geschuldeter Vormiete: BGH Urt. v. 29. November 2023 - VIII ZR 75/23, BeckRS 2023, 40785 Tz. 22 ff.). Davon abgesehen geht das Verlangen nach einem belegten Nachweis bei bloßen mündlichen Vereinbarungen der Mietvertragsparteien ohnehin ins Leere; ebensowenig lassen sich aus der zum Beleg der Vormiete überlassenen Vertragsurkunde später vereinbarte Änderungen der Miethöhe entnehmen (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, a.a.O., Rz. 34).

Dem Auskunftsanspruch des § 556g Abs. 3 BGB kommt auch bei Verneinung einer Verpflichtung zur Belegvorlage gegenüber der später eingeführten Regelung der Auskunftsverpflichtung nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB ein eigener Anwendungsbereich zu, da - wie bereits dargelegt - die unverändert gebliebene Auskunftspflicht aus § 556g Abs. 3 BGB nicht bereits mit der bloßen Angabe der Höhe der Vormiete erfüllt ist, sondern der Vermieter substantiiert Auskunft über die Umstände zu erteilen hat, die der Mieter zur Feststellung des Ausnahmetatbestands des § 556e BGB benötigt (a.A. LG Berlin, a.a.O., Tz. 32)

Schließlich ist der Mieter damit auch nicht schutzlos gestellt. Hält er die Angaben des Vermieters für unzutreffend und bestreitet er dessen Angaben, trifft in einem Rechtsstreit über die Höhe der Miete den Vermieter die volle Beweislast für die Höhe der Vormiete (vgl. Fleindl, a.a.O., § 556e Rz. 66 m.w.N.). Zudem besteht im Fall einer von dem Vermieter zu vertretenden unrichtigen Auskunft aufgrund der darin liegenden mietvertraglichen Pflichtverletzung ein Schadensersatzanspruch des Mieters nach § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Dem Kläger steht ferner nicht der von ihm geltend gemachte Anspruch auf Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung nach §§ 259 Abs. 2, 260 Abs. 2 BGB zu.

Auch insoweit fehlt es an einer gesetzlichen Regelung, da der Tatbestand des § 556g Abs. 3 BGB nicht unter die §§ 259 Abs. 1, 260 Abs. 1 BGB fällt und die unter Ausgleich der gegenläufigen Interessen von Mieter und Vermieter abgestimmten, detaillierten und mehrfach geänderten Regelungen des § 556g BGB ungeachtet der erkennbar nicht geregelten Überprüfbarkeit der Angaben des Vermietens keinen Verweis auf die Bestimmung in den §§ 259, 260 BGB vorsehen (vgl. V. Emmerich, a.a.O., Rz. 80; Lützenkirchen/Abramenko, Mietrecht, 3. Aufl. 2021, § 556g BGB, Rz. 26; a.A. Fleindl, a.a.O., § 556g Rz. 122.2; Pramataroff/Bub, a.a.O.). Auch der ausführlichen Gesetzesbegründung lässt sich kein hinreichender Anhalt dafür entnehmen, dass der Gesetzgeber von der grundsätzlichen Verbundenheit des Auskunftsanspruchs mit einem Recht auf eidesstattliche Versicherung und den daraus abzuleitenden strafrechtlichen Folgen für den Fall einer falschen eidesstattlichen Versicherung ausgegangen ist.

Wegen der Unbegründetheit der Klage konnte dahinstehen, ob die auf Auskunft unter „Vorlage eines Beleges“ gerichtete Klage nicht bereits mangels hinreichender Bestimmtheit gemäß § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO unzulässig ist, da es auch unter Berücksichtigung des gesamten Klägervorbringens an einer hinreichenden Konkretisierung des verlangten Belegs fehlt (vgl. BGH, Beschl. v. 12. Januar 2022 - XII ZB 418/21, BeckRS 2022, 2970 Rz. 15; Börstinghaus, jurisPR-MietR 16/2019 Anm. 3; Anders/Gehle/Anders, 82. Aufl. 2024, ZPO, § 254 Rz. 22; Erman/Artz, BGB, 17. Auflage 2023, § 260 Rz. 21). Zwar soll bei der streitigen Entscheidung von zivilrechtlichen Streitigkeiten nach überwiegender Auffassung grundsätzlich der - im Einzelnen streitige - Vorrang der Zulässigkeitsprüfung vor der Begründungsprüfung zu beachten sein (vgl. Becker-Eberhard, in: Münchener Kommentar zur ZPO, 6. Aufl. 2020, vor § 253 Rz. 19 m.w.N. auch zur Gegenauffassung). Es wäre mit der Funktion des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO allerdings unvereinbar, in die möglicherweise erheblichen Aufwand erfordernde Prüfung der Bestimmtheitsvoraussetzungen der Klage einzutreten, wenn ihre Unbegründetheit bereits sowohl für den Fall ihrer derzeitigen als auch einer erst in

einem etwaigen Folgerechtsstreit herbeigeführten Bestimmtheit feststünde. Aus denselben Gründen ist es auch zulässig, eine Feststellungsklage als unbegründet abzuweisen, auch wenn das für die Zulässigkeit der Feststellungsklage konstitutive Feststellungsinteresse nicht feststeht (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 6. Juli 2021 - VI ZR 40/20, NJW 2021, 3041 juris Tz. 32 m.w.N.). Diese Grundsätze beanspruchen hier entsprechende Geltung.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10 Satz 1 und 2, 711 ZPO.

Die Revision war gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 ZPO wegen grundsätzlicher Bedeutung und zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen. Die Frage des Umfangs der Auskunftspflicht des Vermieters nach § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB wird in Rechtsprechung und Literatur unterschiedlich beantwortet.