

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Urteil: Auskunftsanspruch. Vermieter-Anschrift.

AG Hamburg, 15 a C 271/05, Urteil vom 13.1.2006, *MieterJournal* 2006, 12

Zum Sachverhalt:

Die Kläger schlossen, vermittelt von der Beklagten, einen Mietvertrag über gewerbliche Räume auf dem Grundstück ..., Hamburg, ab. Vermieter der Räume war Herr S., dessen Anschrift im Mietvertrag nicht angegeben wurde. Die Kläger verpflichteten sich bei Abschluss des Mietvertrages, an die Beklagte eine Vermittlungsgebühr von 3 Monatsgesamtmieten zu zahlen. Die Beklagte ist auch Verwalterin des fraglichen Hausgrundstücks. Die Kläger zahlten bei Abschluss des Mietvertrages an den Vermieter eine Kautionshöhe von ... Euro.

Mit Schreiben vom 19.5.2005 beehrte der Kläger von der Beklagten, der Verwalterin, die Rückzahlung dieser Kautionshöhe. Die Beklagte rechnete die Kautionshöhe mit Schreiben vom 8.6.2005 ab und teilte ein Guthaben der Kläger in Höhe von Euro 896,30 mit. Unter dem 13.6.2005 wurde die Beklagte aufgefordert, die vollständige Wohnanschrift des Vermieters mitzuteilen.

Die Kläger tragen vor: Um den Vermieter im Wege der Klage auf Rückzahlung der gesamten Kautionshöhe in Anspruch nehmen zu können, benötigten sie die vollständige Anschrift des Vermieters. Ihnen sei die Anschrift des Vermieters niemals mitgeteilt worden.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist zulässig. Aufseiten der Kläger besteht ein Rechtsschutzbedürfnis dahingehend, die vollständige Anschrift ihres Vermieters zu erfahren, um diesen im Wege der Klage in Anspruch nehmen zu können. Es ist nicht ersichtlich, dass den Klägern insoweit ein einfacherer Weg zu Gebote stünde.

Die Klage ist auch begründet. Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Anspruch auf Bekanntgabe der vollständigen Wohnanschrift des Vermieters, um diesen gerichtlich in Anspruch nehmen zu können, gemäß §§ 241 Absatz 2, 242 BGB.

Zwischen den Parteien bestand ein Vertrag über die Vermittlung eines Mietvertrages über die von den Klägern gemieteten gewerblichen Räume. Dementsprechend hatten die Kläger bei Abschluss des Vertrages an die Beklagte eine Vermittlungsgebühr in Höhe von 3 Monatsgesamtmieten zu zahlen. Aufgrund des zwischen den Parteien bestehenden Schuldverhältnisses ist die Beklagte gegenüber den Klägern zur Rücksichtnahme auf deren Rechte, Rechtsgüter und Interessen verpflichtet (§ 241 Absatz 2 BGB). Hieraus folgt, dass die Beklagte verpflichtet ist, gemäß § 242 BGB den Klägern die Anschrift des Vermieters mitzuteilen, um ihnen die Möglichkeit einer Klagerhebung gegen den Vermieter zu eröffnen, nachdem dieser aufgrund von Aufrechnungen nur bereit ist, einen geringen Teil der von den Klägern geleisteten Kautionshöhe an diese zurückzuzahlen. Diese nachvertragliche Verpflichtung der Beklagten ergibt sich aus dem Grundsatz von Treu und Glauben. Die Anschrift des Vermieters hätte bereits bei Abschluss des Mietvertrages im Mietvertrag genannt werden müssen.

Darüber hinaus erkennt die Rechtsprechung einen begründeten Auskunftsanspruch gemäß § 242 BGB auch dann an, wenn wie üblich keine vertraglichen Beziehungen zwischen den Mietern und dem Verwalter bestehen (vgl. Amtsgericht Köln, NJW-RR 1989, 269 und Amtsgericht Hamburg, NJW-RR 1989, 666). Insoweit geht die Rechtsprechung vom Vorliegen einer „Sonderverbindung“ aus; auch hieraus folgt

>>>>>



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110
8 79 79-0

vorliegend, dass die Beklagte, die ständig als vertretende Verwaltung des Vermieters gegenüber den Klägern aufgetreten ist, verpflichtet ist, die Wohnanschrift des Vermieters mitzuteilen.

Die Beklagte hat keine Gründe vorgetragen, die einem Auskunftsanspruch entgegenstehen könnten. Es widerspräche Treu und Glauben, wenn sie mit dem Vermieter „zusammenwirken“ würde, um diesen vor der Geltendmachung eventueller Rückforderungsansprüche der Mieter zu schützen.

Eingesandt von RAin Doris von der Wroge