



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung - Recht

PN 10/23.01.2020

### Vermieter muss Auskunft über die Höhe der Vormiete durch Vorlage von Belegen beweisen

*LG Berlin, Urt. v. 26.06.2019 – 65 S 55/19*

#### Zum Sachverhalt:

Das Landgericht Berlin hatte über die Klage eines Wohnraummieters zu entscheiden, der aufgrund Mietvertrags vom 15.12.2017 eine Miete bezahlte, die nach dem Berliner Mietspiegel um 61 % über der nach den Regeln der Mietpreisbremse höchstzulässigen Miete lag. Zur Vorbereitung seiner Klage auf Rückzahlung überzahlter Miete beehrte der Mieter im Wege der Stufenklage zunächst vom Vermieter die Auskunft über die Höhe der im Vormietverhältnis gezahlten Miete. In erster Instanz erteilte der Vermieter die – schlichte - Auskunft, dass auch der Vormieter bereits die nunmehr verlangte Miete bezahlt hätte. Das Amtsgericht sah damit die Auskunftspflicht des Vermieters als erfüllt an und wies den weitergehenden Anspruch des Mieters auf Vorlage von Belegen zurück. Hiergegen richtet sich die Berufung des Mieters.

#### Aus den Gründen:

Das Landgericht gibt dem Mieter Recht. Dieser habe nicht nur einen reinen Auskunftsanspruch, sondern könne auch verlangen, dass der Vermieter seine Auskunft über die Höhe der Vormiete durch Vorlage des um die persönlichen Daten des Vormieters geschwärzten Vormietvertrages oder eines anderen geeigneten Belegs nachweise. Zwar bestehe im Regelfall bei einem Auskunftsanspruch keine Belegvorlagepflicht. Etwas anderes aber könne nach der Rechtsprechung des BGH im Einzelfall dann gelten, wenn der Gläubiger (hier der Mieter) auf die Vorlage von Belegen zu Prüfung seiner weiteren Ansprüche angewiesen sei und dem Schuldner (hier der Vermieter) die zusätzliche Verpflichtung zu Belegvorlage zugemutet werden könne. So liege der Fall hier, so das Landgericht. Obwohl den Vermieter im anschließenden Rückforderungsprozess die Beweislast dafür treffen, dass er eine Miete lediglich in Höhe der Vormiete verlangt habe, werde dem Mieter, wenn er der beleglosen Auskunft des Vermieters nicht vertraue, ein zusätzliches Prozessrisiko aufgezwängt, das weder mit dem Sinn und Zweck der Vorschriften über die Mietpreisbremse vereinbar sei, noch mit Blick auf die vom BGH zur Auskunftsverpflichtung entwickelten Maßstäbe aufgrund schutzwürdiger Belange erforderlich sei. Das Landgericht hat aller-

dings mit Blick auf die im Schrifttum umstrittene Frage die Revision zum BGH zugelassen.

**Praxishinweis:**

Der Entscheidung ist auch mit Blick auf die Gesetzesbegründung im Ergebnis zuzustimmen. Allerdings steht der Mieter einer schlichten Auskunft nicht rechtlos gegenüber, weil er bei Zweifeln vom Vermieter verlangen kann, dass dieser seine Angaben zum Vormietverhältnis an Eides statt versichert. In der Praxis ist zu beachten, dass sich die Auskunft auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Vormietvertrages zu erstrecken hat. Wurde dieser bereits unter Geltung einer Mietpreisbremseverordnung abgeschlossen, ist unter Umständen eine Ausnahme von den Vorschriften über die Mietpreisbremse zu verneinen, weil schon die Vormiete nicht wirksam vereinbart wurde.

<p><b>Ansprechpartner:</b> Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13      Fax 089 / 22 66 23 Internet: <a href="http://www.ivd-sued.net">www.ivd-sued.net</a>      E-Mail: <a href="mailto:info@ivd-sued.net">info@ivd-sued.net</a></p>
--