

Hausverwaltung muss keine Auskunft über Vermieter geben



Eine Hausverwaltung ist nicht verpflichtet einem Mieter Namen und Anschrift des Vermieters zu nennen. Das gilt zumindest dann, wenn der Vermieter eine Privatperson ist, stellte das Amtsgericht Hamburg-St. Georg per Beschluss im Juni 2024 klar.

Ein Mieter hatte die Hausverwaltung nach Beendigung des Mietverhältnisses ersucht, ihm die vollständige und ladungsfähige Anschrift des Vermieters mitzuteilen. Im Mietvertrag war nur die Hausverwaltung als Vertreter des Vermieters, aber nicht der vollständige Name und die Anschrift des Vermieters aufgeführt. Die Verwaltung teilte dem ehemaligen Mieter jedoch mit, dass es sich bei dem Vermieter um eine Privatperson handele, dessen Name und Anschrift im Grundbuch einsehbar sei. Der Mieter akzeptierte diese Auskunft nicht und reichte zwecks Erhalt der Auskunft eine Klage gegen die Hausverwaltung ein. Eine Einsichtnahme ins Grundbuch sei ihm nicht zumutbar.

Das AG Hamburg-St. Georg entschied, dass dem Mieter kein Anspruch gegen die Hausverwaltung auf Erteilung der Auskunft über Namen und Anschrift des Vermieters zustand. Vereinzelt vertreten Gerichte die Ansicht, dass Mieter einen Anspruch gegen eine vom Vermieter beauftragte Hausverwaltung auf Mitteilung dessen Namens und der vollständiger Anschrift gemäß § 535 BGB in Verbindung mit § 242 BGB haben (AG Berlin-Lichtenberg, Urteil v. 07.07.20, Az. 20 C 40/20; LG Berlin, Beschluss v. 15.03.21, Az. 66 S 157/20). Andere Gerichte sind der Meinung, dass einem Mieter eine Einsichtnahme in das Grundbuch zumutbar ist (AG Köpenick, Ur. v. 14.05.19, Az. 7 C 4/19). Das AG Hamburg-St. Georg war aber der Ansicht, dass der Mieter sich schon bei Abschluss des Mietvertrages über Name und Anschrift des Vermieters hätte informieren können und müssen. Das Wissen um die Identität eines Vermieters sowie seine Anschrift ist für einen Mieter erforderlich um schon während eines Mietverhältnisses effektiv Ansprüche durchsetzen zu können. Nach Beendigung des Mietverhältnisses konnte der Mieter sich auch durch Einsichtnahme in das Grundbuch gemäß § 12 Abs. 1 GBO die Informationen über den Vermieter verschaffen.

AG Hamburg-St. Georg, Beschluss v. 25.06.24, Az. 926 C 70/24