



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Urteil zur Abweichung von der Mietpreisbremse: Vorlage des Mietvertrages mit Vormieter reicht als Nachweis

24.02.2023 Fachinformation

Das Amtsgericht Schöneberg hat durch Urteil vom 6. Oktober 2022 (Az.: 9 C 177/21, Das Grundeigentum 2023/149 ff.) entschieden, dass es bei der Überprüfung der Einhaltung der Mietpreisbremse ausreichend ist, wenn der Vermieter sich bei der Neuvermietung auf die Vormiete beruft. Zum Nachweis reicht grundsätzlich die Vorlage des Mietvertrags mit dem Vormieter aus.

Ein Beweis etwa, dass diese auch gezahlt wurde, muss nicht angetreten werden.

Sachverhalt

In dem entschiedenen Fall ging es um ein Mietverhältnis vom Dezember 2020 mit einer Nettokaltmiete von über 12 Euro/qm. In der Anlage zum Mietvertrag wurde auf eine entsprechend hohe Vormiete verwiesen.

Der Mieter verlangte über eine Rechtsdienstleistungsgesellschaft, wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse, Rückzahlung der aus seiner Sicht überhöhten Miete. Der Mieter berief sich darauf, dass die Vermieterin hinsichtlich der Vormiete ein Scheingeschäft eingegangen sei. Das Amtsgericht Schöneberg wies die Rückzahlungsklage ab. Die klagende Rechtsdienstleistungsgesellschaft habe nicht ausreichend nachgewiesen, dass es sich um ein Scheingeschäft gehandelt habe.

Begründung

Das Amtsgericht verweist darauf, dass der Vermieter nicht verpflichtet sei, zusätzlich zur Vereinbarung über die Vormiete auch zu beweisen, dass diese tatsächlich gezahlt worden sei.

Es führt weiter aus, dass der Mieter und damit auch die für ihn tätige Rechtsdienstleistungsgesellschaft die Darlegungs- und Beweislast für die Berufung auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse aufgrund falscher Angaben zur Vormiete gemacht habe. Nach dem vorgelegten Mietvertrag war bereits eine Vormiete in der vom Vermieter geltend gemachten Höhe vereinbart worden.

<https://bbu.de/beitraege/urteil-zur-abweichung-von-der-mietpreisbremse-vorlage-des-mietvertrages-mit-vormieter-reicht-als-nachweis>