

Mietrecht VIII ZR 375/21, VIII ZR 8/22, VIII ZR 60/22, VIII ZR 125/22 - BGH zur Frage der Verjährung des Auskunftsanspruchs gemäß § 556g Abs. 3 BGB

Sachverhalt und bisheriger Prozessverlauf:

In allen vier Verfahren macht die Klägerin, eine in das Rechtsdienstleistungsregister eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung, aus abgetretenem Recht Ansprüche von Mietern, deren Wohnungen gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegen, wegen eines Verstoßes gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. [BGB](#)) gegen die beklagten [Vermieter](#) geltend.

Sie verlangt gemäß § [556g Abs. 3 BGB](#) die Erteilung von Auskunft über verschiedene für die Berechnung der zulässigen Miethöhe nach den §§ 556d ff. [BGB](#) maßgebliche Umstände, gemäß § [556g Abs. 1 Satz 3 BGB](#) die Rückzahlung ihrer Ansicht nach überzahlter Miete und als Schadensersatz die [Zahlung](#) vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten. Die Beklagten berufen sich unter anderem auf [Verjährung](#) des Auskunftsanspruchs (§ [214 Abs. 1 BGB](#)).

In drei Verfahren ([VIII ZR 375/21](#), [VIII ZR 60/22](#), [VIII ZR 125/22](#)) sind die Berufungsgerichte - die Zivilkammern 65 und 67 des Landgerichts Berlin - davon ausgegangen, dass der Auskunftsanspruch der [Mieter](#) nicht verjährt sei. Ebenso wie der Auskunftsanspruch gemäß § [242 BGB](#) könne der Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § [556g Abs. 3 BGB](#) als Hilfsanspruch nicht vor dem Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete aus § [556g Abs. 1 Satz 3 BGB](#) als Hauptanspruch verjähren.

Demgegenüber hat das Berufungsgericht in dem Verfahren [VIII ZR 8/22](#) - die Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin - eine [Verjährung](#) des Auskunftsanspruchs angenommen. Für diesen gelte die regelmäßige [Verjährungsfrist](#) von drei Jahren gemäß §§ [195 BGB](#), [199 BGB](#), die bereits mit dem Abschluss des Mietvertrags zu laufen beginne.

Mit ihren insoweit jeweils von den Berufungsgerichten zugelassenen Revisionen wenden sich die Klägerin gegen die Abweisung ihres Auskunftsanspruchs im Verfahren [VIII ZR 8/22](#) und die jeweiligen Beklagten gegen ihre Verurteilung zur Auskunftserteilung in den Verfahren [VIII ZR 375/21](#), [VIII ZR 60/22](#) und [VIII ZR 125/22](#).

Entscheidungen des Bundesgerichtshofs:

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Auskunftsanspruch nach § [556g Abs. 3 BGB](#) selbständig und unabhängig von dem Anspruch des Mieters auf Rückzahlung überzahlter Miete gemäß § [556g Abs. 1 Satz 3 BGB](#) innerhalb der regelmäßigen [Verjährungsfrist](#) von drei Jahren (§ [195 BGB](#)) verjährt. Die [Verjährungsfrist](#) beginnt dabei nicht - wie die Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin

angenommen hat - mit der Entstehung des Auskunftsanspruchs im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters. Der Auskunftsanspruch kann damit - anders als die Zivilkammern 65 und 67 des Landgerichts Berlin gemeint haben - vor dem Rückzahlungsanspruch verjähren.

Bei dem Auskunftsanspruch handelt es sich zwar um einen Hilfsanspruch zu dem auf Rückzahlung überzahlter Miete gerichteten Hauptanspruch des Mieters. Er unterscheidet sich aber von dem - seitens der Zivilkammern 65 und 67 als Vergleichsmaßstab herangezogenen - Auskunftsanspruch gemäß § [242 BGB \(Treu und Glauben\)](#), welcher grundsätzlich nicht vor dem Hauptanspruch verjährt, dem er dient, maßgeblich dadurch, dass der [Gläubiger \(Mieter\)](#) nicht erst auf der Grundlage der Auskunft in die Lage versetzt wird, seinen Zahlungsanspruch zu verfolgen und durchzusetzen. Der [Mieter](#) hat in einem Rückforderungsprozess neben einer ordnungsgemäßen Rüge gemäß § [556g Abs. 2 BGB](#) lediglich die Anwendbarkeit und die Voraussetzungen des Grundtatbestandes des § [556d Abs. 1 BGB](#) - das Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 10 % bei Mietbeginn - darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen. Hierfür benötigt er die Auskunft des [Vermieters](#), welche nur die nicht allgemein zugänglichen preisbildenden Faktoren, vor allem aber die vom [Vermieter](#) in einem Rückzahlungsprozess darzulegenden und gegebenenfalls zu beweisenden, eine höhere Miete erlaubenden Ausnahmetatbestände der §§ [556e BGB](#), [556f BGB](#) umfasst, in der Regel nicht.

Die für den Auskunftsanspruch geltende regelmäßige [Verjährungsfrist](#) von drei Jahren (§ [195 BGB](#)) beginnt nicht bereits mit dessen Entstehung (Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses), sondern erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters. Der Gesetzgeber hat diesen Anspruch als sogenannten verhaltenen Anspruch ausgestaltet, bei dem der [Gläubiger](#) (hier der [Mieter](#)) die [Leistung](#) jederzeit verlangen kann, der [Schuldner](#) (hier der [Vermieter](#)) die [Leistung](#) jedoch nicht von sich aus erbringen muss. Für diese Einordnung sprechen der Wortlaut der gesetzlichen Regelung ("auf Verlangen des Mieters") sowie der Sinn und Zweck des Auskunftsanspruchs, welcher darin besteht, ein durch die strukturelle Unterlegenheit auf angespannten Wohnungsmärkten bedingtes Informationsdefizit des Mieters auszugleichen, und schließlich die für verhaltene Ansprüche charakteristische und bei einer Abwägung der beiderseitigen Interessen von [Vermieter](#) und [Mieter](#) als unbillig empfundene Gefahr einer Anspruchsverjährung infolge des zeitlichen Auseinanderfallens von Entstehung und Geltendmachung des Anspruchs.

Vor diesem Hintergrund hat die Revision in dem Verfahren [VIII ZR 375/21](#) keinen Erfolg und die Verurteilung der Beklagten zur Auskunftserteilung Bestand; das Berufungsgericht hat im Ergebnis zu Recht eine [Verjährung](#) des Auskunftsanspruchs abgelehnt. Demgegenüber hat die Revision in dem Verfahren [VIII ZR 8/22](#) Erfolg und führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung an das Berufungsgericht zur neuen Verhandlung und Entscheidung über die inhaltliche Berechtigung des Auskunftsanspruchs. Im Verfahren [VIII ZR 125/22](#) hat die Revision ebenfalls Erfolg; das Berufungsurteil ist aufzuheben und die Auskunftsklage in vollem Umfang abzuweisen, da dem Auskunftsanspruch des Mieters - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - die von der Beklagten erhobene Einrede der [Verjährung](#) entgegensteht, weil die [Verjährungsfrist](#) bereits mit dem ersten Auskunftsverlangen des Mieters zu laufen begonnen hat. Im Verfahren [VIII ZR 60/22](#) hat das Berufungsgericht zwar im Ergebnis zutreffend entschieden, dass der Auskunftsanspruch nicht verjährt ist. Die Revision rügt jedoch zu Recht, dass das Berufungsgericht die Behauptung der Klägerin, die [Mieterin](#) habe den Auskunftsanspruch an sie abgetreten, in rechtsfehlerhafter Anwendung von § [138 Abs. 2 ZPO](#) als unstreitig behandelt hat. Dies führt auf die Revision der Beklagten insoweit zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung an das Berufungsgericht zur neuen Verhandlung und Entscheidung über die erfolgte Abtretung dieses Anspruchs.

BGH-Urteile vom 12. Juli 2023 - [VIII ZR 375/21](#), [VIII ZR 8/22](#), [VIII ZR 60/22](#) und [VIII ZR 125/22](#)

BGH PM 110/2023

Vorinstanzen:

[VIII ZR 375/21](#)

AG Neukölln - 3 C 213/20 - Urteil vom 25. Februar 2021

LG Berlin - 65 S 64/21 - Urteil vom 2. November 2021 (veröffentlicht in WuM 2021, 739)

und

[VIII ZR 8/22](#)

AG Schöneberg - 6 C 234/20 - Anerkenntnisteil- und Schlussurteil vom 18. März 2021

LG Berlin - 63 S 75/21 - Urteil vom 7. Dezember 2021

und

[VIII ZR 60/22](#)

AG Pankow - 102 C 219/21 - Urteil vom 23. September 2021

LG Berlin - 65 S 190/21 - Urteil vom 1. Februar 2022

und

[VIII ZR 125/22](#)

AG Mitte - 25 C 263/20 - Urteil vom 18. November 2021

LG Berlin - 67 S 305/21 - Urteil vom 3. Mai 2022