

# Bundesgerichtshof

## Mitteilung der Pressestelle

---

Nr. 110/2023

### **Bundesgerichtshof zur Frage der Verjährung des Auskunftsanspruchs gemäß § 556g Abs. 3 BGB**

**Urteile vom 12. Juli 2023 - VIII ZR 375/21, VIII ZR 8/22, VIII ZR 60/22 und VIII ZR 125/22**

Der unter anderem für das Mietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute über die Frage entschieden, ob und gegebenenfalls ab welchem Zeitpunkt der Auskunftsanspruch des Mieters gegen den Vermieter nach den Vorschriften zur sogenannten Mietpreisbremse (§ 556g Abs. 3 BGB) verjährt.

#### **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, 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, 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.

**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

**Die maßgeblichen Vorschriften lauten:**

**Bürgerliches Gesetzbuch**

**§ 195 Regelmäßige Verjährungsfrist**

Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt drei Jahre.

**§ 199 Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist und Verjährungshöchstfristen**

(1) Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem

1. der Anspruch entstanden ist und

2. der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

[...]

**§ 214 Wirkung der Verjährung**

(1) Nach Eintritt der Verjährung ist der Schuldner berechtigt, die Leistung zu verweigern.

[...]

#### **§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung**

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. [...] Sie muss begründet werden. [...]

#### **§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung**

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. [...]

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. [...]

#### **§ 556f Ausnahmen**

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

#### **§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete**

(1) [...] Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. [...]

[...]

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. [...]

Karlsruhe, den 12. Juli 2023

Pressestelle des Bundesgerichtshofs  
76125 Karlsruhe  
Telefon (0721) 159-5013  
Telefax (0721) 159-5501