

Verjährung des Auskunftsanspruchs des Mieters (§ 556g Abs. 3 BGB): Eine sehr sorgfältig, überzeugend begründete BGHG-Grundsatzentscheidung für Berlin, aber interessant für alle Bundesländer

BGH, Urteil vom 12. Juli 2023 – VIII ZR 125/22¹

Am 12. Juli 2023 hat der VIII. Senats des BGH – nach der mündlichen Verhandlung vom 24. Mai 2023 – insgesamt vier Entscheidungen verkündet, in denen es jeweils um die Verjährung des Anspruchs des Mieters auf Auskunft des Vermieters über Umstände geht, die eine *Überschreitung der 10%-Grenze der Mietspiegel-Miete für eine Wohnung in einem angespannten Wohnungsmarkt* rechtfertigen können. Eines dieser Urteile betrifft den Sonderfall der Staffelmiete (§ 557a BGB)²; diese Entscheidung wird gesondert besprochen. Hinsichtlich der anderen Urteile vom 12. Juli 2023³, deren Begründung mit der hier dargestellten Sache VIII ZR 125/22 teilweise wörtlich übereinstimmt, kann auf die folgenden Ausführungen Bezug genommen werden. Die zentrale Bestimmung für diesen Komplex enthält der *§ 556g Abs. 3 BGB*.

Unter dem Suchbegriff „Auskunftsanspruch“ finden sich in der Entscheidungsübersicht der Homepage des BGH für 2022 und 2023 insgesamt neun Urteile, in denen es jeweils auch um die Rolle eines registrierten Inkassodienstleisters geht. Während bisher der Schwerpunkt auf den Befugnissen des von einem Mieter beauftragten Inkassodienstleisters ging, so etwa in dem Urteil vom 24. Mai 2023⁴, betreffen die aktuellen Entscheidungen die bislang in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und der einschlägigen Literatur sehr umstrittene Frage, wann der Auskunftsanspruch des Mieters verjährt, genauer: *wann der Lauf der dreijährigen Verjährungsfrist des § 195 BGB beginnt*. Diese Frage hat der Senat nun mit einer überzeugenden und ungewöhnlich ausführlichen Begründung geklärt. Die Veröffentlichung eines der Urteile in der Amtlichen Sammlung BGHZ wäre sinnvoll, ist aber leider nicht vorgesehen.

Der Fall:

Die Parteien⁵ haben zum 1. Januar 2016 einen Mietvertrag über eine Wohnung abgeschlossen, die nach der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die Nettokaltmiete betrug bei Vertragsbeginn 955 €. Mit Schreiben vom 16. November 2016 rügte der Mieter gegenüber der Vermieterin einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) mit der Begründung, die vereinbarte Miete liege mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete, die nach seinen Berechnungen anhand des Mietspiegels 572,85 € betrage. Außerdem sei ihm bekannt, dass für den

¹ Bislang nur in juris veröffentlicht (St. 13. Oktober. 2023).

² VIII ZR 60/22, Grundeigentum 2023, 845; WuM 2023, 551

³ VIII ZR 375/21 und VIII ZR 8/22

⁴ VIII ZR 373/21, NJW-RR 2023, 988, Grundeigentum 2023; NZM 2023, 637; WuM 2023, 536 – hier bereits besprochen

⁵ Die Mieter werden in diesem Verfahren von einer registrierten Rechtsdienstleisterin vertreten, an die sie ihre Ansprüche wegen eines behaupteten Verstoßes gegen die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung abgetreten haben. Die Rolle der Rechtsdienstleisterin als Klägerin ist für die mietrechtlichen Fragen dieses Verfahrens ohne Bedeutung, sie kann hier ausgeklammert bleiben

Vormieter die Nettokaltmiete sich zuletzt auf 657 € belaufen habe. Schließlich verlangte er von der Vermieterin eine Auskunft darüber, wie sie bei der Neuvermietung an ihn die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet habe, und die Abgabe einer Bestätigung, dass die Nettokaltmiete künftig nur noch 657 € betrage. Mit Schreiben vom 24. November 2016 teilte die Vermieterin dem Mieter die Berechnung zur Miethöhe, nach der sich eine Nettokaltmiete von 952,15 € ergab, mit. Die verlangte Erklärung gab sie nicht ab.

Zum 1. März 2019 nahm die Vermieterin eine Modernisierungsmieterhöhung auf eine Nettokaltmiete von 983 € vor. Schließlich kündigte sie das Mietverhältnis zum 31. März 2019 und verlangte vom Mieter die Räumung der Wohnung – allerdings erfolglos.

Im November 2019 beauftragte der Mieter eine Inkassodienstleisterin – die Klägerin – mit der Durchsetzung seiner Ansprüche aus der sogenannten Mietpreisbremse und trat diese Ansprüche an sie ab. Mit Schreiben vom 23. November 2019 rügte die Klägerin gegenüber der Vermieterin gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) und verlangte unter Fristsetzung Auskunft u.a. über die Höhe der vom Vormieter gezahlten Miete, über mit ihm innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses vereinbarte Mieterhöhungen, über in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen und eine sich ggf. hieraus ergebende Mieterhöhung sowie darüber, ob es sich bei dem bestehenden Mietverhältnis um die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung handele. Außerdem verlangte sie die Rückerstattung der künftig über den zulässigen Höchstbetrag hinaus gezahlten Miete, die Herausgabe der anteiligen Mietkaution sowie die Abgabe einer Erklärung, dass die künftig fällig werdende Miete auf den zulässigen Höchstbetrag herabgesetzt werde.

Mit der am 9. November 2020 erhobenen Klage hat die Klägerin von der Vermieterin die Erteilung der genannten Auskünfte und zuletzt die (Rück-)Zahlung ihrer Ansicht nach zu viel gezahlter Miete für die Monate Januar bis Dezember 2017 und Dezember 2019 in Höhe von insgesamt 3.055,65 € gefordert. Die Vermieterin hat sich u.a. auf die Verjährung des Auskunftsanspruchs berufen.

Das Amtsgericht hat die Vermieterin – unter Abweisung der Klage im Übrigen – zur Erteilung der verlangten Auskunft, ausgenommen zur Höhe der Vormiete, und zur Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von 2.039,22 € verurteilt. Das Landgericht hat die Berufung der Vermieterin zurückgewiesen. Es ist davon ausgegangen, dass der Auskunftsanspruch aus § 556g Abs. 3 BGB nicht gem. §§ 195, 199 BGB verjährt sei, weil Auskunftsansprüche nicht vor dem entsprechenden Hauptanspruch verjähren könnten. Das gelte auch für den Auskunftsanspruch des Mieters.⁶

⁶ Rd. 11 unter Bezugnahme auf das Urteil des BGH vom 25. Juli 2017 – VI ZR 222/16

Die Entscheidung

Auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Vermieterin hat der BGH das Berufungsurteil und das AG-Urteil *hinsichtlich des Auskunftsverlangens* aufgehoben und die Klage insoweit „*in vollem Umfang*“ abgewiesen. Die von der Vermieterin erhobene Einrede der Verjährung und die Erhebung der Klage im November 2020 konnte die Verjährung des Auskunftsanspruchs nicht mehr gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB hemmen, da die maßgebliche dreijährige Verjährungsfrist des § 195 BGB zu diesem Zeitpunkt bereits abgelaufen war.⁷

1) *Berliner Mietenbegrenzungsverordnung und Auskunftsanspruch des Mieters, § 556g Abs.3 BGB*

Die am 1. Juni 2015 in Kraft getretene Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ist auf das Mietverhältnis anwendbar; der Mieter kann deshalb gem. § 556g Abs. 3 BGB Auskunft über die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblichen Tatsachen (§§ 556d ff BGB) verlangen. Der Umstand, dass die Vermieterin zum 1. März 2019 eine Modernisierungsmieterhöhung und zugleich die Kündigung des Mietverhältnisses erklärt hat, steht dem nicht entgegen, weil „etwaige“ zuvor begründete Ansprüche des Mieters nach den Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§ 556g Abs. 2 und 3 BGB) hiervon nicht berührt werden.⁸

2) *Die zentrale Frage: Verjährung des Auskunftsanspruch des Mieters?*

Die Auffassung des Berufungsgerichts, der Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB könne nicht vor einem etwaigen Rückzahlungsanspruch des Mieters wegen überzahlter Miete (§ 556g Abs. 1 Satz 3 BGB) verjähren, deshalb habe weder das Schreiben des Anwalts des Mieters vom 16. November 2016 (mit der Rüge eines Verstoßes gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB)) noch das Antwortschreiben der Vermieterin vom 24. November 2016 eine verjährungsrelevante Bedeutung gehabt, ist unzutreffend.

a) *Die Frage ist umstritten – der Meinungsstand in Rechtsprechung und Literatur*

Nach einer – vor allem im Schrifttum verbreiteten – Ansicht verjährt der Auskunftsanspruch grundsätzlich selbständig und unabhängig von dem Rückzahlungsanspruch innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB), die (bereits) mit dem Ende des Jahres beginnen soll, in dem der Mietvertrag geschlossen wurde (§ 199 Abs. 1 BGB).⁹

Nach einer anderen Auffassung beginnt die Verjährungsfrist z.B. mit der Rüge einer überhöhten Miete (§ 556g Abs. 2 BGB) oder einem Auskunftsverlangen des Mieters (als Grund für die Entstehung des Auskunftsanspruchs, § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB).¹⁰

⁷ Rn. 12

⁸ Rn. 14

⁹ Rn. 17, so auch LG Berlin, ZK 67 im vorliegenden Verfahren; ebenso die ZK 63

¹⁰ Rn. 18

Das Berufungsgericht hat sich der Ansicht angeschlossen, nach der der als Hilfsanspruch ausgestaltete Auskunftsanspruch des Mieters jedenfalls nicht vor dem Rückzahlungsanspruch des Mieters (als Hauptanspruch) verjähren könne.¹¹

b) *Die Entscheidung des VIII. Senats: Auskunftsanspruch des Mieters (§ 556g Abs. 3 BGB) verjährt in drei Jahren – Verjährungsfrist beginnt mit dem Auskunftsverlangen des Mieters*

Den einleitenden „Leitsatz“ wird hier am besten wörtlich wiedergegeben:

Der Senat hat sich bislang mit dieser Frage nicht befasst. Er entscheidet sie nunmehr dahingehend, dass der Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB in der regelmäßigen – dreijährigen – Verjährungsfrist nach § 195 BGB verjährt und die Verjährungsfrist – abweichend von § 199 Abs. 1 BGB – mit dem Auskunftsverlangen des Mieters beginnt.¹²

aa) *Geltung der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren, § 195 BGB*

Einleitend stellt der Senat klar: Der Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB unterliegt – wie andere gesetzliche Auskunftsansprüche auch – selbständig der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren gemäß § 195 BGB.¹³

bb) *Verjährung des Auskunftsanspruchs unabhängig von dem Rückzahlungsanspruch des Mieters (§ 556g Abs. 1 Satz 3 BGB) .*

Obwohl es sich bei dem Auskunftsanspruch um einen Hilfsanspruch zu dem auf Geldzahlung gerichteten Hauptanspruch des Mieters handelt, kann er unabhängig von dem Rückzahlungsanspruch des Mieters (§ 556g Abs. 1 Satz 3 BGB) – und damit auch zeitlich vor diesem – verjähren. Denn von den – ebenfalls als Hilfsansprüche ausgestalteten – Auskunftsansprüchen gemäß § 242 und § 1379 BGB, die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs grundsätzlich nicht vor dem jeweiligen Hauptanspruch verjähren, unterscheidet er sich dadurch, dass der Mieter *nicht erst auf der Grundlage der Auskunft* zur Verfolgung und Durchsetzung des Zahlungsanspruchs gegen den Vermieter in die Lage versetzt wird.¹⁴ Der Mieter benötigt die Auskunft des Vermieters zu den preisbildenden Faktoren nicht, um einen Rückzahlungsanspruch gemäß § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB schlüssig darlegen und gegebenenfalls beweisen zu können.

Nach der gesetzlichen Konzeption der §§ 556d ff. BGB – § 556d BGB als Grundtatbestand und §§ 556e, 556f BGB als Ausnahmen bzw. "Sondertatbestände" zugunsten des Vermieters – muss der Mieter im Rückforderungsprozess lediglich die Anwendbarkeit und die Voraussetzungen des Grundtatbestandes (das Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr

¹¹ Rn. 19, z.B. LG Berlin – ZK 65

¹² Rn. 20

¹³ Rn. 21 unter Bezugnahme u.a. auf Senatsurteil vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89 Rn. 165

¹⁴ Rn. 22, 23 u.a. unter Bezugnahme auf die BGH-Urteile vom 25. Juli 2017 - VI ZR 222/16, NJW 2017, 2755 Rn. 8 ff. und vom 3. September 2020 - III ZR 136/18, NJW 2021, 765 Rn. 55 (jeweils zum Auskunftsanspruch nach § 242 BGB)

als 10 % bei Mietbeginn) und die ordnungsgemäße Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB darlegen und beweisen. Insoweit „erachtet es der Gesetzgeber als *dem Mieter zumutbar, zur Feststellung der zulässigen Miethöhe allgemein zugängliche Quellen - insbesondere den örtlichen Mietspiegel*, von dessen regelmäßiger Erstellung der Gesetzgeber bei Ausweisung einer Gemeinde als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausgegangen ist“, zu nutzen.¹⁵

Da der Auskunftsanspruch des Mieters vor allem die im Rückzahlungsprozess vom Vermieter darzulegenden und zu beweisenden Ausnahmetatbestände der §§ 556e, 556f BGB betrifft, ermöglicht er dem Mieter eine Einschätzung des Prozessrisikos. Einer Verknüpfung von Auskunftsanspruch und Rückzahlungsanspruch dergestalt, dass der Auskunftsanspruch nicht vor dem Rückzahlungsanspruch verjährt, bedarf es deshalb nicht.¹⁶

cc) *Verjährungsfrist des Auskunftsanspruchs beginnt mit der Geltendmachung durch den Mieter – ein „verhaltener Anspruch“*

Abweichend von der allgemeinen Regelung des § 199 Abs. 1 BGB, nach der die regelmäßige Verjährungsfrist mit dem Schluss des Jahres beginnt, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt hat, kommt es bei sogenannten *verhaltenen Ansprüchen* für den Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist auf *den Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs durch den Gläubiger* an – eine Folge der vom Gesetzgeber mit dem Schuldrechtsmodernisierungsgesetz geschaffenen Sonderregelung, um einen von ihm – angesichts der Verkürzung der regelmäßigen Verjährungsfrist von dreißig auf drei Jahre – als nicht angemessen empfundenen Verjährungsbeginn nach § 199 Abs. 1 BGB zu vermeiden.¹⁷ Nach dieser „Gesetzeshistorie“ kann der Verjährungsbeginn auch für andere verhaltene Ansprüche an das Erfüllungsverlangen des Gläubigers gebunden werden.

Danach beginnt die regelmäßige Verjährungsfrist für den – vom Gesetzgeber als verhaltener Anspruch geschaffenen – Auskunftsanspruch nach § 556g Abs. 3 BGB in dem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Mieter ihn gegenüber dem Vermieter geltend macht.

dd) *Die Klarstellung: Auskunftsanspruch des Mieters als „verhaltener Anspruch“*

Die vom VIII. Senat bisher nicht entschiedene *Frage, wann ein Anspruch als verhalten zu qualifizieren ist*, lässt sich nicht allgemein, sondern nur nach den Besonderheiten des zugrundeliegenden Rechtsverhältnisses beantworten. *Kennzeichnend für einen solchen Anspruch* ist, dass der Gläubiger die Leistung jederzeit verlangen kann, der Schuldner die Leistung jedoch nicht von sich aus erbringen muss und weiter, dass die Entstehung des Anspruchs und das Leistungsverlangen des Gläubigers auseinanderfallen können. Danach handelt es sich bei dem Auskunftsanspruch des Mieters (§ 556g Abs. 3 BGB) um einen verhaltenen Anspruch,

¹⁵ Rn. 24 unter Bezugnahme auf die BT-Drucks. 18/3121, S. 33

¹⁶ So wörtlich in Rn. 25 a.E. u.a. unter Bezugnahme auf die BT-Drucks. aaO S. 34

¹⁷ Rn. 28 unter Bezugnahme auf die BT-Drucks 14/6040, S. 258

denn *der Gesetzgeber hat die mit dem Abschluss des Mietvertrags entstandene Verpflichtung des Vermieters zur Auskunftserteilung von einem vorherigen Auskunftsverlangen des Mieters abhängig gemacht.*¹⁸

An dieser Stelle greift der Senat auf die von ihm bei schwierigen Fragen immer wieder herangezogenen „klassischen Auslegungskriterien“ *Wortlaut der gesetzlichen Regelung, Sinn und Zweck der Bestimmung sowie Wille des Gesetzgebers* zurück.

(1) *Der Wortlaut des § 556g Abs. 3 BGB*

Die Formulierung „*auf Verlangen des Mieters*“ ist eindeutig und entspricht der üblichen gesetzlichen Terminologie bei anderen als verhalten angesehenen Ansprüchen.¹⁹ Wörtlich fährt der Senat sodann fort:

*Dass der Vermieter nach dem Abschluss des Mietvertrags auch ohne Aufforderung durch den Mieter zur Auskunftserteilung verpflichtet sein sollte, lässt sich der Vorschrift nicht entnehmen. Hätte der Gesetzgeber dies gewollt, hätte er einen dahingehenden Regelungswillen - beispielsweise durch Weglassen der Worte „auf Verlangen“ oder durch die Verwendung des Wortes „unaufgefordert“ - unschwer zum Ausdruck bringen können.*²⁰

(2) *Sinn und Zweck des Auskunftsanspruchs nach § 556g Abs. 3 BGB*

Mit dem Auskunftsanspruch hat der Gesetzgeber dem Mieter die Möglichkeit gegeben, sich bei seinem Vermieter nach Vertragsschluss jederzeit, auch ohne konkreten Anlass, die für eine Prüfung der vereinbarten Miethöhe erforderlichen Informationen zu beschaffen. Dabei ist der Gesetzgeber – sehr lebensnah – davon ausgegangen, dass sich ein Mietinteressent die für die eigene Prüfung der Miethöhe benötigten Tatsachen *bei angespannten Wohnungsmärkten nicht im Vorfeld des Mietvertragsschlusses durch Nachfrage bei dem anbietenden Vermieter beschaffen kann, ohne zugleich seine Stellung als möglicher Vertragspartner des Vermieters zu gefährden.*²¹ Dieses „Informationsdefizit“ soll ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses über den gesetzlichen Auskunftsanspruch des Mieters ausgeglichen werden.

(3) *Gefahr der Anspruchsverjährung – ein Merkmal „verhaltener Ansprüche“*

Da der Auskunftsanspruch des Mieters bereits mit dem Abschluss des Mietvertrages entsteht, aber *„der Mieter... zu Beginn des Mietverhältnisses geneigt sein (wird), von einer Geltendmachung des Auskunftsanspruchs abzusehen, um das Verhältnis zu seinem Vermieter, dem er gerade erst sein Einverständnis mit der verlangten Miete erklärt hat, nicht (schon) nach relativ kurzer Zeit zu belasten“*, besteht die abstrakte Gefahr der vorzeitigen Anspruchsverjährung.²² Dies ist mit dem vom Gesetzgeber beabsichtigten sozialen Mieterschutz nicht zu vereinbaren.

¹⁸ Rn. 31

¹⁹ Rn. 32 mit umfangreichen Nachweisen insbesondere aus Schrifttum und Rechtsprechung

²⁰ Rn. 32 a.E.

²¹ so wörtlich in Rn. 34 unter Hinweis auf die BT-Drucks. 18/3221, S. 33

²² Rn. 36 unter Bezugnahme auf die BT-Drucks. 19/4672, S. 14

(4) Die andere Seite: Vermieter wird durch den späteren Verjährungsbeginn nicht unangemessen belastet

Das Informationsbedürfnis des Mieters bleibt jedoch im Laufe des Mietverhältnisses unverändert bestehen; und der Vermieter wird durch die Anknüpfung des Verjährungsbeginns an die Geltendmachung des Auskunftsanspruchs durch den Mieter nicht unangemessen belastet. Der Gesetzgeber ist davon ausgegangen, dass der Vermieter vor einer Vermietung die Höhe der nach den §§ 556d ff „zulässigen“ Miete geprüft hat, und deshalb die für eine Auskunftserteilung erforderlichen Informationen ohnehin bei ihm vorhanden sind. Zur Beschaffung weiterer Informationen ist er nicht verpflichtet.²³ Seine „Belastung“ beschränkt sich also auf die Aufbewahrung der betreffenden Unterlagen – auch in seinem eigenen Interesse, insbesondere im Hinblick auf seine Darlegungs- und Beweislast bezüglich etwaiger Ausnahmetatbestände.

(5) Die Abrundung: Weiteres Aufschieben des Verjährungsbeginns zum Schutz des Mieters nicht erforderlich

Mit dem oben beschriebenen Beginn der Verjährungsfrist sind die Interessen des Mieters an der Erlangung der Informationen für die Beurteilung der Zulässigkeit der vereinbarten Miethöhe hinreichend gewahrt. Dem Mieter steht damit ausreichend Zeit nach Vertragsschluss zur Verfügung, um sich über seinen Informationsbedarf Gewissheit zu verschaffen. Im Übrigen kann er sein Auskunftsverlangen während des Laufs der dreijährigen Verjährungsfrist ergänzen oder modifizieren, da es für den Inhalt der Auskunftspflicht des Vermieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB (allein) auf die bei Vertragsschluss bestehenden tatsächlichen Umstände ankommt.²⁴

3) Ergebnis: Auskunftsanspruch des Mieters war im Zeitpunkt der Erhebung der Klage verjährt

Die dreijährige Verjährungsfrist hat mit dem Zugang des von dem damaligen Anwalt des Mieters verfassten Schreibens vom 16. November 2016, das der Vermieterin noch im November zugegangen ist²⁵, begonnen. In jenem Schreiben hatte der Anwalt Auskunft über die für die Zulässigkeit der bei Mietbeginn vereinbarten Miethöhe maßgeblichen Tatsachen i.S.d. § 556g Abs. 3 BGB (einschließlich einer Berechnung ortsüblichen Vergleichsmiete) verlangt und dies mit der um mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Anfangsmiete sowie einer Überschreitung der zuletzt vom Vormieter geschuldeten Miete begründet. Damit hat der Mieter den Lauf der Verjährungsfrist für den – alle maßgeblichen Tatsachen (§§ 556d - 556f BGB) umfassenden – Auskunftsanspruch gemäß § 556g Abs. 3 BGB ausgelöst.²⁶

²³ Rn. 39 unter Bezugnahme auf die BT-Drucks. 18/3121, S. 24, 34 und 45

²⁴ Rn. 40

²⁵ Rn. 45

²⁶ Rn. 43

Eine Frage: Neubeginn der Verjährung mit dem Antwortschreiben der Vermieterin vom 24. November 2016?

Ob das Antwortschreiben der Vermieterin vom 24. November 2016 etwa als Anerkenntnis ausulegen ist und deshalb gem. § 212 Abs. 1 Nr.1 BGB zu einem Neubeginn der Verjährung für den Auskunftsanspruch des Mieters geführt hat, *kann dahinstehen*, weil auch in diesem Fall die Verjährungsfrist im November 2019 abgelaufen gewesen wäre (§ 187 Abs. 1 BGB).²⁷

Leitsatz

Die Verjährungsfrist für den Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB beginnt abweichend von § 199 Abs. 1 BGB nicht bereits mit dessen Entstehung im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern (erst) mit dem Auskunftsverlangen des Mieters.

Anmerkungen

1) *Die Verjährung des Auskunftsanspruchs des Mieters – eine bisher offene Frage*

Die „komprimierte“ Darstellung der wesentlichen Argumente des Urteils vom 12. Juli 2023 ist etwas länger als sonst üblich ausgefallen. Der Grund ist buchstäblich mit Händen zu greifen: Die Begründung enthält eine Vielzahl ganz neuer Punkte, die die in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Auffassungen sorgfältig erörtern und entkräften oder zustimmend bestätigen. Dieser Modus war angesichts der für und wider die verschiedenen Ansichten sprechenden Kriterien geradezu unverzichtbar. Man muss an dieser Stelle nur den Komplex der sog. verhaltenen Ansprüche (Rn. 29 ff) betrachten, zu dem der Senat zwar etliche BGH-Entscheidungen zitiert hat, aber kein Beispiel aus seiner eigenen Rechtsprechung anführen konnte.

2) *Die sorgfältig begründete und überzeugende Antwort des VIII. Senats:*

Neben der ungewöhnlichen und fast unübersehbaren Zahl der Zitate aus Rechtsprechung und Schrifttum fällt insbesondere die (im positiven Sinn) geradezu „*lehrbuchartige*“ *Auslegung des § 556g Abs. 3 BGB* nach den Kriterien *Wortlaut der gesetzlichen Regelung* (Rn. 32), *Sinn und Zweck des Auskunftsanspruchs* (Rn. 33) und *Wille des Gesetzgebers* (Rn. 34 – 39) auf – alles belegt mit den einschlägigen Fundstellen der Gesetzesmaterialien (BT-Drucks.). Sehr lebensnahe Gesichtspunkte hat der Senat der einschlägigen Gesetzesbegründung entnommen, etwa die verständliche Zurückhaltung des Mieters „im Vorfeld des Mietvertragsabschlusses“ (Rn. 34) oder „zu Beginn des Mietverhältnisses“ (Rn. 36).

Die insgesamt so überzeugende Begründung wird abgerundet durch den Hinweis auf die *Wahrung der Belange des Vermieters*; er wird durch einen an den Zeitpunkt der Geltendmachung des Auskunftsverlangens anknüpfenden Beginn der Verjährungsfrist nicht unangemessen belastet. Auch in diesem Zusammenhang nimmt der Senat Bezug auf die Erwägungen des Gesetzgebers, der davon ausgegangen, dass der Vermieter vor

²⁷ Rn. 46

einer Vermietung geprüft hat, bis zu welcher Höhe er eine Miete nach den §§ 556d ff. BGB verlangen kann, und dass deshalb die für eine Auskunftserteilung erforderlichen Informationen und Unterlagen einschließlich seiner Preiskalkulation – ggf. auch zu den Ausnahmetatbeständen der §§ 556e, 556f BGB – ohnehin bei ihm vorhanden sind.²⁸ .

3) *Das eindeutige, praktikable und „gerechte“ Ergebnis.*

Zusammenfassend bleibt zu dieser Entscheidung lediglich anzumerken, dass sie mit ihrer umfangreichen, sorgfältigen Begründung zu einem *klaren, praktikablen und gerechten Ergebnis* führt.

4) *Ein Hinweis auf die Parallelverfahren VIII ZR 375/21, VIII ZR 8/22 und – für den Sonderfall Staffelmiete – VIII ZR 60/22*

Am 12. Juli 2023 hat der VIII. Senat, wie bereits erwähnt, insgesamt drei weitere Verfahren entschieden, in den es ebenfalls um die Frage der Verjährung des Auskunftsanspruchs des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB ging. In den *beiden erstgenannten Sachen* sind der Sachverhalt vergleichbar und dementsprechend die Entscheidungsgründe, das Ergebnis – *keine Verjährung* auf der Grundlage der tatrichterlichen Feststellungen – und die Leitsätze nahezu identisch. Von einer gesonderten Besprechung kann deshalb hier abgesehen werden. *Das dritte genannte Verfahren* betrifft den Sonderfall Verjährung des Auskunftsanspruchs bei Vereinbarung einer *Staffelmiete*; s. dazu die Besprechung der Sache VIII ZR 60/22.

Auswirkungen für die Praxis

Für den Mieter empfiehlt sich zweifellos zunächst eine „*Schonung*“ des *jungen Mietverhältnisses* und erst recht eine *Zurückhaltung bei den Vertragsverhandlungen*, was der Senat mit dem ausdrücklichen Hinweis auf die Erwägungen des Gesetzgebers betont hat. Sobald der Mieter jedoch vom Vermieter eine Auskunft über die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblichen Tatsachen gem. § 556g Abs. 3 BGB verlangt hat, der Vermieter hierauf aber nicht zufriedenstellend reagiert hat, sollte er auf jeden Fall *den Rat seines Mietervereins oder eines Fachanwalts einholen*, um ggf. die 3-Jahresfrist wahren zu können.

Der Vermieter sollte bei der Anbahnung eines neuen Mietverhältnisses die zulässige Höhe der Miete sorgfältig ermitteln, insbesondere also den Mietspiegel beachten, und *die entsprechenden Unterlagen sorgfältig aufbewahren* und „bei Bedarf“, also bei Erhebung einer Auskunfts-klage des Mieters, *die Wahrung der Frist prüfen* und einen Anwalt einschalten.

²⁸ Rn. 39 unter Hinweis auf die BT-Drucks. 18/3121, S. 24, 45