

Verteiler:
Konferenz der Verbände
Vorstand des GdW
FA Recht

12.07.2023 He/Mey
Telefon: +49 30 82403-141
E-Mail: herlitz@gdw.de

Das Wichtigste:

BGH: Die Verjährungsfrist bei Auskunftsanspruch im Rahmen der „Mietpreisbremse“ beginnt mit dem Auskunftsverlangen des Mieters

BGH zur Verjährung des Auskunftsanspruchs bei der Mietpreisbremse

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe hat über die Frage entschieden, ob und wann der Anspruch auf Auskunft für Mieter in Bezug auf die Zusammensetzung ihrer Miete nach den Regelungen über die Mietpreisbremse verjähren kann.

In dem nunmehr entschiedenen Sachverhalt ging es um vier Mieter, die in Berlin in Gebieten wohnten oder noch wohnen, in denen die sog. Mietpreisbremse gilt. Die Mieter verlangten gemäß § 556g Abs. 3 BGB die Erteilung von Auskunft über verschiedene für die Berechnung der zulässigen Miethöhe nach den Vorschriften über die Mietpreisbremse maßgeblichen Umstände, gemäß § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB die Rückzahlung ihrer Ansicht nach überzahlter Miete und als Schadensersatz die Zahlung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten.

§ 556g Abs. 3 BGB sieht vor, dass der Vermieter auf Verlangen des Mieters verpflichtet ist, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften der sog. Mietpreisbremse maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann.

Der BGH hat nun 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 Vorinstanz angenommen hat – mit der Entstehung des Auskunftsanspruchs im Zeitpunkt des Mietvertragschlusses, sondern erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters. Der Gesetzgeber habe diesen Anspruch als sog. 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 bestehe, 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.

BGH, Urteile vom 12. Juli 2023 - VIII ZR 375/21, VIII ZR 8/22, VIII ZR 60/22 und VIII ZR 125/22 (die Pressemitteilung des BGH ist als Anlage beigefügt).

Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

Durch das Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18. Dezember 2018 wurden die Regelungen über das Auskunftsrecht noch einmal wesentlich nachgeschärft. Gemäß § 556g Abs. 1a BGB kann sich der Vermieter auf Ausnahmetatbestände zur Mietpreisbremse nicht berufen, wenn er entsprechende Informationen über die Vormiete, Modernisierungsmaßnahmen oder erstmalige Nutzung und Vermietung nicht abgegeben hat. Hat er diese abgegeben, kann der Mieter weitere Informationen verlangen. Dieses Verlangen ist nach der Entscheidung des BGH aber jederzeit möglich. Und ab diesem Verlangen greift – so jetzt der BGH – die Verjährungsfrist, bis zu der Klage bei Nichterteilung der weiteren Auskunft erhoben werden muss.

Mit freundlichen Grüßen



RA Carsten Herlitz
Justiziar

Anlage