ZfIR 2023, A 3

BGH zur Frage der Verjährung des Auskunftsanspruchs gem. § 556g Abs. 3 BGB

Der u. a. für das Mietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hat 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 **(Urt. v. 12. 7. 2023 – VIII ZR 375/21, VIII ZR 8/22, VIII ZR 60/22 und VIII ZR 125/22)**.

In allen vier Verfahren macht die Klägerin, eine in das Rechtsdienstleistungsregister eingetragene GmbH, aus abgetretenem Recht Ansprüche von Mietern, deren Wohnungen gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. 4. 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 gem. § 556g Abs. 3 BGB die Erteilung von Auskunft über verschiedene für die Berechnung der zulässigen Miethöhe nach den §§ 556d ff. BGB maßgebliche Umstände, gem. § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB die Rückzahlung ihrer Ansicht nach überzahlter Miete und als Schadensersatz die Zahlung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten. Die Beklagten berufen sich u. a. 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 davon ausgegangen, dass der Auskunftsanspruch der Mieter nicht verjährt sei. Demgegenüber hat das Berufungsgericht in dem Verfahren VIII ZR 8/22 eine Verjährung des Auskunftsanspruchs angenommen. Mit ihren insoweit jeweils von den Berufungsgerichten zugelassenen Revisionen wenden sich die Klägerin gegen die Abweisung ihres Auskunftsantrags 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.

Der BGH hat entschieden, dass der Auskunftsanspruch nach § 556g Abs. 3 BGB selbstständig und unabhängig von dem Anspruch des Mieters auf Rückzahlung überzahlter Miete gem. § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB) verjährt. Die Verjährungsfrist beginnt dabei nicht mit der Entstehung des Auskunftsanspruchs im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters. Der Auskunftsanspruch kann damit vor dem Rückzahlungsanspruch verjähren. (BGH PM 110/2023 v. 12.7.2023)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG