

Mietenbegrenzungsverordnung Berlin und „www.wenigermiete.de“: Umfassender Auskunftsanspruch des Mieters hinsichtlich Höhe der Vormiete, durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen u.a. (§ 556g Abs. 3 BGB)

BGH, Urteil vom 23. März 2022 – VIII ZR 133/20¹

Im Ausgangspunkt handelt es sich bei dieser Entscheidung um einen der üblichen Fälle des Berliner Inkassodienstleisters *www.w .de*, der unter Bezugnahme auf die Mietenbegrenzungsverordnung Berlin gegenüber der Vermieterin auf Grund einer entsprechenden Abtretung der Ansprüche des Mieters u.a. auf Auskunft

- über die Höhe der durch den Vormieter gezahlten Miete,
- über mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbarte Mieterhöhungen und
- über in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen

geltend gemacht hatte. Das Landgericht² hat insoweit ein Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin (Inkassounternehmen) mit der Begründung verneint, auf die genannten Umstände komme es nicht an, weil die Vermieterin sich nicht auf die Ausnahmetatbestände der §§ 556e, 556f BGB berufen, sondern nur geltend gemacht habe, dass die vereinbarte Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspreche; es hat deshalb die Klage (insoweit) als unzulässig abgewiesen.³

Die Entscheidung

Auf die Revision der Klägerin hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Auf die Darstellung der verfahrensrechtlichen Einzelheiten zur Frage des Rechtsschutzbedürfnisses der Klägerin (bzw. der Mieterin)⁴ kann hier verzichtet werden. Für die Praxis wichtig ist vor allem der einleitende Satz der Schlussbemerkungen des Senats, der hier wörtlich zitiert werden soll:

Der Senat weist für das weitere Verfahren darauf hin, dass (Fort-)Bestand und Umfang des Auskunftsanspruchs des Mieters gegen den Vermieter gemäß § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB - anders als das Berufungsgericht bei seinen Erwägungen zum Rechtsschutzbedürfnis gemeint hat - grundsätzlich nicht davon abhängt, auf welchen Tatbestand der Vorschriften der §§ 556d ff. BGB sich der Vermieter gegenüber dem Mieter zur Rechtfertigung der vereinbarten Miethöhe beruft.⁵

Nach der Gesetzesbegründung soll der Auskunftsanspruch des § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB der Durchsetzung des mit den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB beabsichtigten sozialen Mieter-

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 29. April 2022).

² LG Berlin, Urt. v. 29. April 2020 – 64 S 95/19, Grundeigentum 2020, 672; ZMR 202, 584.

³ Rn. 11

⁴ Rn. 16 - 20

⁵ Rn. 33

schutzes – der Dämpfung der Miethöhe bei der Wiedervermietung auf angespannten Wohnungsmärkten – dienen. Konkret: Es soll dem Mieter ermöglicht werden, „die Berechtigung der vereinbarten Miete zu prüfen“, insbesondere also der Grundlagen der ortsüblichen Vergleichsmiete oder eines der Sondertatbestände der §§ 556e und 556f BGB (Höhe der Vormiete; durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen). Zur Klarstellung weist der Senat in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die *Geltendmachung des Auskunftsanspruchs weder in zeitlicher Hinsicht eingeschränkt noch davon abhängig ist, dass der Vermieter dem Mieter in irgendeiner Weise konkreten Anlass zur (weiteren) Prüfung der Zulässigkeit der Miethöhe gegeben hätte.*⁶

Ausdrücklich offen gelassen hat der Senat allerdings die Frage, ob der Auskunftsanspruch ausnahmsweise nicht (mehr) besteht, wenn die verlangten Informationen die *Zahlungsansprüche des Mieters* im Zusammenhang mit der sogenannten Mietpreisbremse ausnahmsweise in keiner Weise beeinflussen können.⁷ Zu diesem etwas missverständlichen Satz bleibt lediglich anzumerken, dass – wie sich aus dem Gesamtzusammenhang der Entscheidungsgründe ergibt – mit den „Zahlungsansprüchen des Mieters“ Forderungen auf Rückzahlung (Erstattung) überhöhter Mietbeträge gemeint sind.

Leitsatz b)

b) Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Klage, mit der - gestützt auf die Vorschrift des § 556g Abs. 3 BGB - die Erteilung von Auskunft über die für die Zulässigkeit der zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbarten Miete maßgeblichen Tatsachen nach den Vorschriften über die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) begehrt wird, kann nicht mit dem materiell-rechtlichen Gesichtspunkt verneint werden, auf die verlangten Auskünfte zu den Ausnahmetatbeständen der §§ 556e und 556f BGB komme es nicht an, weil der Vermieter sich zur Rechtfertigung der vereinbarten Miete lediglich auf die ortsübliche Vergleichsmiete berufe und andere Gründe für die Zulässigkeit der Miethöhe nicht geltend mache. Die Berechtigung des geltend gemachten materiellen Klagebegehrens ist von der Frage des Rechtsschutzbedürfnisses für die Klage abzugrenzen; sie ist keine Frage der Zulässigkeit, sondern der Begründetheit der Klage.

Anmerkungen

In den zahlreichen bisherigen Entscheidungen des VIII. Senats zum Komplex Mietenbegrenzungsverordnung Berlin und Tätigkeit eines Inkassounternehmens⁸ (als Vertreter eines Mieters) lag der Schwerpunkt eindeutig auf den rechtlichen Befugnissen eines zugelassenen Inkassounternehmens in der Auseinandersetzung mit dem Vermieter. Für die Praxis rundet das

⁶ Rn. 34

⁷ Rn. 35

⁸ zuletzt Urteile vom 19. Januar 2022 – VIII ZR 122/21, 123/21, 124/21, 196/21 und 220/21; noch offen sind derzeit (St. 29. April 2022) die Verfahren VIII ZR 358/20 (LG Berlin, Ur. v. 22. Oktober 2020 – 67 S 167/20 zur Wirksamkeit der Berliner MietenbegrenzungsV) und VIII ZR 94/21 (LG Berlin, Ur. v. 4. März 2021 – 67 S 309/2)

aktuelle Urteil vom 22. März 2022 diese Serie mit der nicht unwichtigen Klarstellung zum Umfang des nahezu „bedingungslosen“ Auskunftsanspruchs des Mieters ab. Auch wenn man die – nach meiner Überzeugung⁹ unzutreffende – Auffassung des Senats zum Umfang der zulässigen Inkassotätigkeit des Unternehmens „www.w .de“ nicht teilt, kann man die Aussagen der neuen Entscheidung zum Auskunftsanspruch des Mieters ohne Vorbehalt akzeptieren. Insbesondere der Hinweis auf den Sinn und Zweck des Auskunftsanspruchs, wie er sich aus der Gesetzesbegründung¹⁰ ergibt, überzeugt.

⁹ näher dazu jurisPR, Anm. 1 zu VIII ZR 122/21, unter C II

¹⁰ Rn. 34