

Verjährung des Auskunftsanspruchs des Mieters (§ 556g Abs. 3 BGB) – Sonderfall Staffelmiete: Eine interessante Ergänzung und ein überraschendes Detail zu der Grundsatzentscheidung vom 12. Juli 2023 – VIII ZR 125/22

BGH, Urteil vom 12. Juli 2023 – VIII ZR 60/22¹

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 (§ 556g Abs. 3 BGB). Eines dieser Urteile, das hier dargestellt werden soll, betrifft den Sonderfall der Staffelmiete (§ 557a BGB).² Von den drei anderen Urteilen vom 12. Juli 2023³, deren Begründung teilweise wörtlich übereinstimmt, ist die umfangreich und sehr überzeugend begründete *Grundsatzentscheidung in der Sache VIII ZR 125/22* hier bereits ausführlich besprochen worden; auf die dortigen Ausführungen kann in vollem Umfang Bezug genommen werden.

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 lag, 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, insbesondere in der bereits erwähnten Sache VIII ZR 125/22, geklärt. Die kleine Serie dieser Urteile wird in einer bemerkenswerten Weise *abgerundet durch die Entscheidung zur Staffelmiete*.

Der Fall:

Die Parteien⁵ haben zum 1. November 2015 einen Mietvertrag über eine Wohnung abgeschlossen, die nach der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Nach der von den Parteien vereinbarten Staffelmiete hat sich die Miete ab dem 1. November 2018 erhöht.

¹ Grundeigentum 2023, 845; WuM 2023, 551; MDR 2023, 1103

² Die Entscheidungen der Vorinstanzen sind nicht veröffentlicht

³ VIII ZR 375/21, WuM 2023, 545; VIII ZR 8/22, MDR 2023, 1168; VIII ZR 125/22, Grundeigentum 2023, 893 (St. 17. Oktober 2023)

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

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

Mit Schreiben vom 4. Mai 2020 rügte die von einer Rechtsdienstleisterin vertretene Mieterin gemäß § 556b Abs. 2 BGB gegenüber dem Vermieter einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB). Sie verlangte unter Fristsetzung Auskunft u.a. über die Höhe der vom Vermieter gezahlten Miete, über mit ihm innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses vereinbarten 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.⁶

Mit der am 4. August 2021 erhobenen Klage hat die Klägerin vom Vermieter die Erteilung der genannten Auskünfte und die (Rück-)Zahlung ihrer Ansicht nach für den Monat Juni 2020 zu viel gezahlter Miete gefordert. Der Vermieter hat sich u.a. auf die Verjährung des Auskunftsanspruchs berufen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil teilweise abgeändert und den Vermieter antragsgemäß zur Auskunftserteilung und – überwiegend – zur Zahlung verurteilt. Es hat zunächst die Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung geprüft und – unter Bezugnahme auf das BGH-Urteil vom 27. Mai 2020 (VIII ZR 45/19)⁷ – bejaht.⁸ Des Weiteren ist es davon ausgegangen, dass der Auskunftsanspruch aus § 556g Abs. 3 BGB nicht gem. §§ 195, 199 BGB verjährt sei, weil er – als Hilfsanspruch – nicht vor dem Hauptanspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete und auf Feststellung der höchstzulässigen Miete gemäß § 556g Abs. 1 BGB verjähren könne.⁹

Mit der vom Berufungsgericht insoweit zugelassenen Revision wendet sich der Vermieter gegen die Verurteilung zur Auskunftserteilung.

Die Entscheidung

Auf die Revision des Vermieters hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, *soweit hinsichtlich des Auskunftsverlangens zum Nachteil des Vermieters erkannt worden ist.*

⁶ Rn. 3

⁷ BGHZ 225, 352; NZM 2020, 551; Grundeigentum 2020, 787; WuM 2020, 423; ZMR 2020, 629 (hier bereits besprochen)

⁸ Rn. 11

⁹ Rn. 12

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

Das Berufungsgericht hat im rechtlichen Ausgangspunkt zutreffend angenommen, dass der Mieterin gegen den Vermieter nach den Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB in der bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung) i.V.m. der am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 ein Auskunftsanspruch gemäß § 556g Abs. 3, § 398 BGB zusteht. Soweit es eine Verjährung des Auskunftsanspruchs verneint hat, trifft die hierfür gegebene Begründung zwar nicht zu. Dies wirkt sich jedoch im Ergebnis nicht aus, weil für die Staffelmiete die Anwendung der Vorschriften der §§ 556d bis 556g BGB auf jede Mietstaffel gesetzlich angeordnet ist (§ 557a Abs. 4 Satz 1 BGB). Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht allerdings den Vortrag der Klägerin zu einer an sie erfolgten Abtretung dieses Anspruchs als unstreitig behandelt.¹⁰

Eine Anmerkung des Senats zur Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung

Zunächst nimmt der Senat Bezug auf seine Rechtsprechung, nach der die Begründung der Verordnung über die Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses in einer für die Öffentlichkeit zumutbaren Weise an einer allgemein zugänglichen Stelle und rechtzeitig vor Inkrafttreten der Verordnung am 1. Juni 2015 bekannt gemacht worden ist (§ 556d Abs. 2 S. 1 BGB).¹¹ An dieser Rechtsprechung hält der Senat auch nach Prüfung der hiergegen vorgebrachten Einwände fest.¹²

2) *Verjährung des Auskunftsanspruch des Mieters – neue Aussagen des VIII. Senats*

Auf die – vom Berufungsgericht als zulassungsrelevant angesehene und zu Unrecht verneinte (vgl. hierzu Senatsurteil vom 12. Juli 2023 - VIII ZR 125/22¹³) – Frage, ob der Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB aufgrund seiner Ausgestaltung als Hilfsanspruch (überhaupt) vor dem Hauptanspruch des Mieters auf Rückzahlung überzahlter Miete gemäß § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB verjähren könne, kommt es im vorliegenden Fall nicht an. Diese Frage ist unter den hier gegebenen tatsächlichen Umständen *nicht entscheidungserheblich, weil eine Verjährung des Auskunftsanspruchs der Mieterin vor Erhebung der Klage im August 2021 bereits aus anderen Gründen ausscheidet* – und zwar im Hinblick auf die Vorschrift des § 557a Abs. 4 Satz 1 BGB.¹⁴

¹⁰ Rn. 14

¹¹ Rn. 17 unter Bezugnahme insbesondere auf das Urteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19 aaO

¹² aaO unter Bezugnahme auf das Urteil vom 5. Juli 2023 - VIII ZR 94/21, WuM 2023, 603 (St. 17. Oktober 2023) (hier bereits besprochen). Die Ausführungen zur Umstellung des Datenverarbeitungssystems des Berliner Abgeordnetenhauses auf das System PARDOK (Rn. 20) können hier ausgeklammert bleiben.

¹³ hier bereits eingehend besprochen

¹⁴ Rn. 21

a) *Die Sonderregelung für die Staffelmiete*

Diese überraschende Aussage begründet der Senat mit dem Hinweis auf die besonderen Regelungen für die Staffelmiete (§ 557a BGB): Nach § 557a Abs. 4 Satz 1 BGB sind die Vorschriften der §§ 556d bis 556g BGB auf jede Mietstaffel anzuwenden. Infolgedessen *entsteht mit jeder neuen Staffelstufe ein (selbständiger) Anspruch des Mieters auf Auskunfts-erteilung* hinsichtlich der Höhe der jeweiligen Staffelmiete gemäß § 556g Abs. 3 BGB. *Selbst wenn also ein zu einem früheren Zeitpunkt – etwa mit dem Abschluss des Mietvertrags oder mit dem Inkrafttreten vorangegangener Staffelstufen – entstandener Auskunftsanspruch bei Inkrafttreten der neuen Staffelstufe bereits verjährt wäre, würde dies die Durchsetzung des neuen Auskunftsanspruchs nicht hindern.*¹⁵

b) *Insbesondere: Sinn und Zweck der „Aktualisierung“ des Auskunftsanspruchs des Mieters für jede neue Staffelstufe (§ 557a Abs. 4 Satz 1 u. 2 BGB)*

Dieses Ergebnis widerspricht nicht dem Senatsurteil vom 30. März 2022¹⁶, nach dem eine gegen die Höhe der Miete einer niedrigeren Staffelstufe gerichtete Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF für die nachfolgenden Mietstaffeln fortwirkt und vom Mieter nach Ablauf einer Mietstaffel nicht wiederholt werden muss. Der Senat ist damals davon ausgegangen, dass der Gesetzgeber mit der Anwendbarkeit der §§ 556d bis 556g BGB auf jede Mietstaffel die Berechnung der zulässigen Miethöhe bei vereinbarter Staffelmiete konkretisieren, aber nicht die Wahrnehmung der Mieterrechte erschweren und insbesondere nicht die Anforderungen an das Rückzahlungsverlangen des Mieters erhöhen wollte.¹⁷ Vielmehr soll *nach dem Sinn und Zweck sowohl des gesetzlichen Auskunftsanspruchs nach § 556g Abs. 3 BGB als auch der Regelung in § 557a Abs. 4 Satz 1 und 2 BGB* für den Mieter die Möglichkeit geschaffen werden, sich grundsätzlich für jede der Staffelstufen erneut mit einem Auskunftsverlangen gegenüber dem Vermieter Kenntnis von den für die Prüfung der (neuen) Miete maßgeblichen Tatsachen zu verschaffen.¹⁸

c) *Die Folge: Annahme des Berufungsgerichts – keine Verjährung des Auskunftsanspruchs der Mieterin – trifft nur im Ergebnis zu*

Nach der von den Parteien vereinbarten Staffelmiete galt im vorliegenden Fall ab dem 1. November 2018 die aktuelle (neue) Mietstaffel; damit stand der Mieterin ein *neu begründeter Auskunftsanspruch i.S.d. § 556g Abs. 3 BGB* zu (§ 557a Abs. 4 S. 1 BGB), der nach der maßgebenden dreijährigen Verjährungsfrist (§195 BGB) *im Zeitpunkt der Klageerhebung im August 2021 noch nicht verjährt gewesen ist*, und zwar auch dann nicht, wenn es für den

¹⁵ Rn. 22

¹⁶ VIII ZR 279/21, NZM 2022, 706; NJW-RR 2022, 1092; Grundeigentum 2022, 1001, WuM 2022, 600, Rn. 57 ff

¹⁷ Urteil vom 30. März 2022 aaO., Rn. 58 f.

¹⁸ Rn. 23

Verjährungsbeginn auf den Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs und nicht auf dessen Geltendmachung ankäme.¹⁹

3) *Der entscheidende Fehler: Abtretung des Auskunftsanspruchs der Mieterin an die Klägerin (Rechtsdienstleisterin) war von der Vermieterin wirksam bestritten (§ 138 Abs. 4 ZPO)*

Die von der Klägerin behauptete Abtretung des Auskunftsanspruchs der Mieterin an sie (die Rechtsdienstleisterin) durfte entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts *nicht gem. § 138 Abs. 2 und 4 ZPO als unstreitig behandelt werden* – was der Senat im Folgenden näher ausführt.²⁰

4) *Ergebnis: Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht zur neuen Verhandlung und Entscheidung*

Da es – auf Grund der dem Berufungsgericht unterlaufenen Verfahrensfehler – weiterer Feststellungen zu der von der Klägerin behaupteten Abtretung des Auskunftsanspruchs durch die Mieterin bedarf, ist die Sache nicht zur Endentscheidung reif und deshalb im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).²¹

Leitsatz²²

Zur Verjährung des Auskunftsanspruchs des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB bei Vereinbarung einer Staffelmiete.

Eine Ergänzung: juris-Orientierungssatz:

1. *Im Mietvertrag kann die Miete für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe vereinbart werden. Im Fall einer solchen Staffelmiete entsteht mit jeder neuen Staffelstufe ein (selbständiger) Anspruch des Mieters auf Auskunftserteilung über die für die Beurteilung der Zulässigkeit der Miethöhe der jeweiligen Staffelmiete maßgeblichen Tatsachen gemäß § 556g Abs. 3 BGB. Selbst wenn ein zu einem früheren Zeitpunkt - etwa mit dem Abschluss des Mietvertrags - entstandener Auskunftsanspruch bei Inkrafttreten der nachfolgenden Staffelstufe bereits verjährt wäre, hinderte dies die Durchsetzung des neuen Auskunftsanspruchs nicht. (Rn.22)*

2. *Eine gegen die Höhe der Miete einer niedrigeren Staffelstufe gerichtete Rüge wirkt für die nachfolgenden Mietstaffeln fort und muss vom Mieter nach Ablauf einer Mietstaffel nicht wiederholt werden (Fortführung BGH, Urteil vom 30. März 2022 - VIII ZR 279/21). Dem Mieter wird grundsätzlich für jede dieser Staffelstufen erneut - und bezogen auf die ortsübliche Miete im Zeitpunkt der Fälligkeit der jeweiligen Mietstaffel erstmals - die*

¹⁹ was der Senat in den drei anderen, hier (Rn. 24) in Bezug genommenen Urteilen vom 12. Juli 2023 - VIII ZR 375/21, VIII ZR 8/22 und VIII ZR 125/22 (letzteres hier bereits besprochen) mit eingehender Begründung verneint hat

²⁰ Rn. 26 – 28; die entsprechenden verfahrensrechtlichen Ausführungen können hier ausgeklammert werden

²¹ Rn. 29

²² amtlich, aber nicht sehr ergiebig

Möglichkeit eröffnet, sich mittels eines Auskunftsverlangens gegenüber dem Vermieter Kenntnis von den für diese Prüfung maßgeblichen Tatsachen zu verschaffen. (Rn.23)

Anmerkungen

Dieses Urteil ist *interessant und lesenswert vor allem wegen*

- seiner „Vorbemerkungen“ zur *Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung* (Rn. 14 – 20),
- der – allerdings sehr kurzen – *Bezugnahme auf die drei Grundsatzentscheidungen vom 12. Juli 2023 zur Verjährung des Auskunftsanspruchs* (Rn. 21, 24),
- der *Besonderheiten und Grundsätze einer Staffelmiete* (Rn. 22 – 24) und
- der verfahrensrechtlichen Ausführungen zu der vom Berufungsgericht als unstrittig behandelten Abtretung des Auskunftsanspruchs der Mieterin an die Klägerin (Rechtsdienstleisterin) (Rn. 25 – 28).

1) „Vorbemerkungen“ zur Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung

An dieser Stelle erscheint ein kurzer Rückgriff auf meine Besprechung des vom Senat zitierten Grundsatzurteils vom 27.Mai 2020²³ zweckmäßig (Zitat):

Der eigentliche Schwerpunkt des Urteils liegt auf der Prüfung und Bejahung der Wirksamkeit der Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin. Dieser Komplex ist von Bedeutung in zweifacher Hinsicht: Zum einen, weil die Verordnung für Berlin (und zwar für das gesamte Stadtgebiet) mit einem Mietwohnungsanteil von rd. 86 % des Wohnungsbestandes von 1,63 Millionen Wohnungen²⁴ eine erhebliche praktische, konkret: rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung hat; zum anderen aber auch deshalb, weil sich die Wirksamkeit der Veröffentlichung der Begründung auf Grund der Umstände nicht von selbst „aufdrängt“ und weil der BGH... bei der Prüfung der entsprechenden Verordnung für das Land Hessen zu einem negativen Ergebnis gelangt ist.²⁵

a) Einhaltung der verfassungsrechtlichen und materiellrechtlichen Anforderungen

Relativ zurückhaltend erklärt der BGH, die Mietenbegrenzungsverordnung für Berlin vom 28. April 2015 begegne „keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken.“²⁶ Sie wahre die verfassungsrechtlichen und materiellrechtlichen Anforderungen, weil

- *der Ordnungsgeber sich an den Kriterien des § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB orientiert,*
- *anhand aktueller statistischer Daten die gesetzlichen Kriterien bejaht,*
- *den ihm für die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarkts eingeräumten Beurteilungsspielraum eingehalten und*
- *den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit - auch bei Ausweisung des gesamten Stadtgebiets - gewahrt habe.²⁷*

²³ VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352

²⁴ Stand 2009

²⁵ Urteil vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18,

²⁶ Rn. 80

²⁷ Rn. 81, 82

b) Veröffentlichung der Verordnung und der Begründung auf der Internetseite des Abgeordnetenhauses ist ausreichend

Diese Veröffentlichung stellt eine Bekanntmachung einer amtlichen Stelle dar; das ist ausreichend, und damit ist auch gewährleistet, dass die Verordnungsbegründung „für den Regelungsadressaten leicht zugänglich ist“²⁸. Nicht erforderlich ist die Bekanntmachung der Begründung durch das „zuständige Ministerium“, hier also durch die zuständige Senatsverwaltung. Ungenügend wäre dagegen eine Bekanntmachung durch eine private Stelle, etwa einen Vermieter- oder Mieterverband.²⁹

Erläuternd stellt der Senat sodann klar, mit der Formulierung „leicht zugänglich“ sei nicht gemeint, dass die Begründung mühelos auffindbar sein müsse, sondern nur, dass sie für die Öffentlichkeit in zumutbarer Weise an einer allgemein zugänglichen (amtlichen) Stelle bekannt gemacht worden ist.³⁰ Im Internet abrufbare Informationen seien im Allgemeinen leicht zugänglich („wenn auch mit etwas Mühewaltung“³¹), weil damit kein unzumutbarer Kosten- und Zeitaufwand verbunden sei. Zu Recht, wenn auch für ein BGH-Urteil etwas ungewöhnlich, verweist der Senat in diesem Zusammenhang auf die gängigen Suchmaschinen wie Google & Co.³²

– Ende des Zitats –

2) Die Verjährung des Auskunftsanspruchs des Mieters – eine bisher offene Frage / Anmerkungen zum Grundsatzurteil vom 12. Juli 2023 – VIII ZR 125/22³³ (Zitat)

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).

²⁸ Rn. 83; kritisch hierzu *Beuermann*, Grundeigentum 2019, 1082: Es sei für den Wohnungsvermieter nicht erkennbar, wo die Begründung abzurufen ist, und das gelte „nicht nur für den Rentner, der mit dem Internet nichts anzufangen weiß“.

²⁹ Rn. 86

³⁰ Rn. 88 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 17. Juli 2019 - aaO Rn. 37 i.V.m. Rn. 34.

³¹ aaO

³² Rn. 89

³³ Grundeigentum 2023, 893 (St. 17.10.2023)

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 ist, dass der Vermieter vor 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.³⁴

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

Zusammenfassend bleibt zu dieser Entscheidung nur praktikablen und gerechten Ergebnis führt.

– Ende des Zitats –

3) Die Besonderheiten und Grundsätze einer Staffelmiete (§ 557a BGB) und die überzeugende Begründung der Entscheidung

Der einleitende Satz

„Auf die... Frage, ob der Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB aufgrund seiner Ausgestaltung als Hilfsanspruch (überhaupt) vor dem als Hauptanspruch zu wertenden Anspruch des Mieters auf Rückzahlung überzahlter Miete gemäß § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB verjähren könne, kommt es im Streitfall nicht an.“³⁵

zu diesem Teil des Urteils verwundert zunächst etwas, wird vom Senat aber anschließend sogleich mit dem Hinweis auf die besonderen Regelungen für die Staffelmiete, die das Berufungsgericht offenbar vollständig übersehen hat, sehr gut erläutert. Der Grund ist *die rechtliche Selbständigkeit jeder einzelnen Mietstaffel*, insbesondere mit dem jeweils neuen Auskunftsanspruch des Mieters (§ 557a Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 556g Abs. 3 BGB). Positiv fällt in diesem Zusammenhang die Begründung mit dem *Hinweis auf den Sinn und Zweck* sowohl des gesetzlichen Auskunftsanspruchs nach § 556g Abs. 3 BGB als auch der in § 557a Abs. 4 Satz 1 und 2 BGB getroffenen Regelung, *den Willen des Gesetzgebers* und *die amtliche Begründung* für die eigenständige Prüfung der Zulässigkeit der Miethöhe für jede Staffelstufe auf.³⁶ Diese dogmatisch klare, überzeugende und (im positiven Sinn) „lehrbuchartige“ Argumentation zeichnet immer wieder Entscheidungen des VIII. Senats besonders bei schwierigen Fragen aus.

4) Ein Hinweis auf die Parallelverfahren VIII ZR 375/21, VIII ZR 8/22 und VIII ZR 125/22

Am 12. Juli 2023 hat der VIII. Senat, wie 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 allen drei Fällen sind der Sachverhalt vergleichbar und

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

³⁵ Rn. 21

³⁶ Rn. 23

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.

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 in den drei Parallelentscheidungen vom 12. Juli 2023 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. Für den „Sonderfall“ Staffelmiete gelten diese Hinweise entsprechend – *jeweils bezogen auf eine neue Staffel*.

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