

Beginn der Verjährungsfrist für eine Betriebskostennachforderung des Vermieters und Vorbehalt der Nachberechnung in einer Betriebskostenabrechnung

Die Beklagte war bis Ende Februar 2007 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in Berlin und erbrachte neben der Miete Vorauszahlungen auf die Nebenkosten. Über diese rechnete die Klägerin unter anderem für die Jahre 2002 bis 2006 ab, wobei sie sich eine Nachberechnung im Hinblick auf eine zu erwartende rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer vorbehielt. Das zuständige Finanzamt setzte die Grundsteuer mit Bescheid v. 3.12.2007 rückwirkend für die Jahre ab 2002 fest. Die unter dem 30.01.2008 vorgenommene Nachberechnung der Grundsteuer für die Jahre 2002 bis 2006 führte zu einer Nachforderung der Klägerin in Höhe von € 1.095,55. Der Mahnbescheid über diese Forderung wurde der Beklagten am 27.08.2010 zugestellt. Die Beklagte berief sich auf Verjährung.

Das Amtsgericht hat der Zahlungsklage der Klägerin stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Die vom Landgericht zugelassene Revision der Beklagten blieb ohne Erfolg. Der u.a. für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hat entschieden, dass die Verjährungsfrist für eine Betriebskostennachforderung des Vermieters nicht bereits mit der Erteilung der Abrechnung in Gang gesetzt wird, in der sich der Vermieter die Nachberechnung vorbehalten hat, sondern erst dann, wenn der Vermieter auch Kenntnis von den die Nachforderung begründenden Umständen erlangt hat (vgl. § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB*).

Entgegen der Auffassung der Revision hindert § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB** den Vermieter nicht daran, sich bei der Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der Positionen, die er ohne sein Verschulden nur vorläufig abrechnen kann, eine Nachberechnung vorzubehalten. Die Regelung sieht zwar nach einer bestimmten Frist den Ausschluss von Nachforderungen vor und soll dadurch den Vermieter zu einer fristgerechten Abrechnung anhalten, enthält aber ausdrücklich eine Ausnahme für den Fall, dass der Vermieter ohne sein Verschulden nicht rechtzeitig abrechnen kann.

Da im vorliegenden Fall das Berufungsgericht zutreffend davon ausgegangen ist, dass die Klägerin erst durch den Bescheid vom 03.12.2007 von den anspruchsbegründenden Tatsachen Kenntnis erlangt hat und ihre Forderung daher nicht verjährt ist, war die Revision der Beklagten zurückzuweisen.

** § 199 BGB: Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist und Verjährungshöchstfristen*

(1) Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem
1. der Anspruch entstanden ist und
2. der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

...

*** § 556 BGB: Vereinbarungen über Betriebskosten*

...

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem

Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Urteil vom 12.12.12 – VIII ZR 264/12

AG Wedding – Urteil vom 31.05.2011 – 20 C 581/10

LG Berlin – Urteil vom 14.05.2012 – 67 S 344/11