

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 556 Abs. 3, 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB

- 1. Bei der Abrechnung der Betriebskosten kann sich der Vermieter die Nachberechnung einzelner Positionen vorbehalten, wenn er ohne sein Verschulden an einer rechtzeitigen Abrechnung gehindert ist.**
- 2. Die Verjährung der sich aus der Nachberechnung ergebenden Forderung beginnt nicht vor Kenntnisnahme des Vermieters von den anspruchsbegründenden Umständen.**

BGH, Urteil vom 12. Dezember 2012 - VIII ZR 264/12 - LG Berlin

AG Berlin-Wedding, Entscheidung vom 31.05.2011 - 20 C 581/10 -

LG Berlin, Entscheidung vom 14.05.2012 - 67 S 344/11 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Dezember 2012 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Achilles, die Richterin Dr. Fetzer und den Richter Dr. Büniger für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin vom 14. Mai 2012 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte war seit dem Jahr 1992 bis Ende Februar 2007 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Sie erbrachte während des Mietverhältnisses neben der Miete Vorauszahlungen auf die Nebenkosten, über die die Klägerin unter anderem für die Jahre 2002 bis 2006

abrechnete, vorbehaltlich einer Neuberechnung im Hinblick auf eine zu erwartende rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer.

Das zuständige Finanzamt setzte die Grundsteuer mit dem Bescheid vom 3. Dezember 2007 rückwirkend für die Jahre ab 2002 fest. Die unter dem 30. Januar 2008 vorgenommene Neuberechnung 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. August 2010 zugestellt. Die Beklagte hat sich auf Verjährung berufen.

Das Amtsgericht hat der auf Zahlung von 1.095,55 € nebst Zinsen gerichteten Klage stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht (LG Berlin, GE 2012, 1096) hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

Das Amtsgericht habe der Klage zu Recht stattgegeben. Die Nachforderung der Klägerin sei nicht verjährt. Die Verjährung beginne gemäß § 199 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden sei, was bei einer Betriebskostennachforderung die Erteilung einer Abrechnung voraussetze. Die maßgebliche Abrechnung sei hier indes erst mit der Neuberechnung vom 30. Januar 2008 erfolgt. Zudem habe die Klägerin von den anspruchsbegründenden Tatsachen (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB) erst durch den Bescheid des Finanzamtes vom 3. Dezember 2007 Kenntnis erlangt, so dass auch aus diesem Grund die Verjährung bei Zustellung des Mahnbescheides noch nicht abgelaufen gewesen sei.

II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Das Berufungsgericht hat die auf der rückwirkenden Neufestsetzung der Grundsteuer beruhende Betriebskostennachforderung der Klägerin mit Recht als unverjährt angesehen.

Gemäß § 199 Abs. 1 BGB beginnt die Verjährung mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den dem Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

Hier ist die Nachforderung schon deshalb unverjährt, weil die Klägerin die nach § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB erforderliche Kenntnis von den dem Anspruch begründenden Umständen erst mit dem Bescheid des Finanzamts vom 3. Dezember 2007 erlangt hat, so dass die dreijährige Verjährungsfrist schon deshalb nicht vor dem 1. Januar 2008 beginnen konnte und somit bei der Zustellung des Mahnbescheids am 27. August 2010 noch nicht abgelaufen war.

Es kann deshalb dahinstehen, ob die Betriebskostennachforderung der Klägerin - ungeachtet der gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1, 2 BGB bestehenden Verpflichtung zur Abrechnung innerhalb von zwölf Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums - erst mit der Abrechnung vom 30. Januar 2008 im Sinne von § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB "entstanden" ist (für den früheren Rechtszustand vor der gesetzlichen Festlegung einer Abrechnungspflicht und -frist vgl. Senatsbeschluss vom 19. Dezember 1990 - VIII ARZ 5/90, BGHZ 113, 188, 193 ff.).

Ohne Erfolg macht die Revision - unter Berufung auf die Entscheidungen der Landgerichte Düsseldorf (NJW 2011, 688) und Rostock (WuM 2009, 232) geltend, dass die Verjährungsfrist für Nebenkostennachforderungen des Vermieters stets durch die erstmalige Erteilung einer Betriebskostenabrechnung in Gang gesetzt werde, selbst wenn der Vermieter darin auf eine zu erwartende eigene Nachbelastung mit Betriebskosten Hinweise und später die in der ursprünglichen Abrechnung vorbehaltene Korrektur erfolge. Der Vermieter ist nicht etwa gehalten, die Betriebskostenabrechnung zur Vermeidung der Verjährung insgesamt zurückzustellen, wenn er - wie hier die Klägerin - eine einzelne Betriebskostenposition ohne sein Verschulden nur vorläufig abrechnen kann. Im Gegenteil hat die Klägerin eine naheliegende und im Übrigen im Interesse bei-der Parteien liegende Vorgehensweise gewählt, indem sie - mit Ausnahme der Grundsteuer - eine vollständige und endgültige Abrechnung vorgenommen und die Beklagte darauf hingewiesen hat, dass sie sich mit Rücksicht auf eine zu erwartende rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer insoweit eine Nachberechnung vorbehalten müsse. Entgegen der Auffassung der Revision steht dieser Verfahrensweise nicht entgegen, dass der Gesetzgeber mit der Regelung des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB eine Beschleunigung der Betriebskostenabrechnung intendiert habe; denn die betreffende gesetzliche Regelung beschränkt sich darauf, den Vermieter durch den Ausschluss einer Nachforderung zu einer fristgerechten Abrechnung anzuhalten, sieht aber ausdrücklich eine Ausnahme vor, soweit der Vermieter ohne sein Verschulden nicht rechtzeitig abrechnen konnte.

Die Nachberechnung wurde von der Klägerin, wie nach der Rechtsprechung des Senats bei nachträglicher Korrektur geboten (vgl. Senatsurteil vom 5. Juli 2006 - VIII ZR 220/05, NJW 2006, 3350 Rn. 19), alsbald nach Wegfall des Hindernisses vorgenommen, nämlich innerhalb einer Frist von drei Monaten ab Erhalt des Grundsteuerbescheides.

Ball Dr. Milger Dr. Achilles

Dr. Fetzner Dr. Bünger