

Bundesgerichtshof

BESCHLUSS

§ 198 BGB

- 1. Für den Beginn der Verjährung einer Heizkostennachforderung des Vermieters gegen seinen Wohnungsmieter ist der Zeitpunkt maßgebend, zu dem der Mieter die Abrechnung über die Heizkosten zugeht.**
- 2. Die Verjährung eines Anspruchs beginnt mit seiner Entstehung (§ 198 BGB). Entstanden ist ein Anspruch im Sinn dieser Vorschrift, wenn er vom Gläubiger - notfalls gerichtlich - geltend gemacht werden kann. Dieser Zeitpunkt ist mit der Fälligkeit des Anspruches gleichzusetzen.**
- 3. Für den Verjährungsbeginn bleibt die Fälligkeit eines Anspruchs auch dann maßgebend, wenn sie von einem zeitlich unbestimmten und unbestimmbaren Ereignis abhängt und der Gläubiger damit auf den Beginn der Verjährungsfrist Einfluß nehmen kann.**
- 4. Ein allgemeiner Grundsatz, wonach bei Ansprüchen mit hinausgeschobener, von der Disposition des Gläubigers abhängiger Fälligkeit die Verjährung mit dem Zeitpunkt beginnt, zu dem der Gläubiger die Fälligkeit selbst hätte herbeiführen können, besteht nicht.**

BGH, Beschluss vom 19.12.1990; Az.: VIII ARZ 5/90

Tatbestand

Die Bekl. ist Mieterin einer Wohnung im Haus der Kl. und leistet auf die Heiz- und Warmwasserbereitungskosten monatliche Vorauszahlungen. Mit ihrer im April 1989 eingereichten Klage fordern die Kl. Nachzahlungen auf diese Kosten für den Zeitraum von 1983 bis 1988 in Höhe von 5258,56 DM. Dieser Betrag enthält eine Forderung über 1191 DM für die Heizperiode 1983/84, die - entsprechend der von den Parteien geübten Praxis - vom 1. 6. 1983 bis zum 31. 5. 1984 lief, und für die der Bekl. mit Rechnung vom 23. 2. 1988 Abrechnung erteilt wurde. Das AG Charlottenburg hat die Klage insgesamt abgewiesen und hinsichtlich der Nachforderung für die Heizperiode 1983/84 die von der Bekl. erhobene Verjährungseinrede durchgreifen lassen. Es hat ausgeführt, die vierjährige Verjährungsfrist für derartige Ansprüche beginne mit dem Schluß des Jahres, in dem die jeweilige Abrechnungsperiode ende. Das auf die Berufung der Kl. mit der Sache befaßte LG Berlin will dieser Auffassung folgen, meint aber, sich damit in Widerspruch zu Urteilen des OLG Hamm vom 1. 12. 1981 (WuM 1982, 72) und des OLG Frankfurt vom 14. 4. 1983 (MDR 1983, 757) zu setzen. Es hat deshalb die Sache dem KG zum Rechtsentscheid vorgelegt. Das KG teilt die Ansicht des LG auch hinsichtlich der Divergenz und hat deshalb beschlossen, dem BGH folgende Rechtsfrage zur Entscheidung vorzulegen: (Begr. der Vorlage in ZMR 1990, 408 und WuM 1990, 481): „Beginnt die Frist für die Verjährung einer

Heizkostennachforderung des Vermieters gegen seinen Wohnungsmieter bereits mit dem Ende des Jahres zu laufen, innerhalb dessen die Abrechnungsperiode endet oder erst mit dem Ende desjenigen Jahres, in welchem dem Mieter die Abrechnung über die Heizkosten zugeht?"

Der BGH hat wie aus dem Leitsatz ersichtlich entschieden.

Entscheidungsgründe

II. Die Voraussetzungen für einen Rechtsentscheid des BGH liegen vor.

Nach Art. III Abs. 1 S. 3 des 3. MietRÄndG hat das um einen Rechtsentscheid ersuchte OLG die Rechtsfrage dem BGH zur Entscheidung vorzulegen, wenn es von einer Entscheidung des BGH oder eines anderen OLG abweichen will. Dazu ist nicht erforderlich, daß es sich bei der Entscheidung, von der das vorlegende OLG abweichen möchte, ihrerseits um einen Rechtsentscheid handelt (BGHZ 89, 275 (278) = NJW 1984, 1615 = LM 3. MietRÄndG Nr. 5)). Die vom KG angeführten Urteile der OLGe Hamm (WuM 1982, 72) und Frankfurt (MDR 1983, 757) beantworten die vom vorlegenden Gericht gestellte Rechtsfrage in entgegengesetztem Sinn. Auch die Entscheidungserheblichkeit der vorgelegten Rechtsfrage für das Ausgangsverfahren ist nachvollziehbar dargelegt (vgl. dazu zuletzt Senat, NJW 1990, 3142 (unter 2 b) = WuM 1990, 415). Unschädlich ist, daß das KG die ihm vorgelegte Rechtsfrage in einem Nebenpunkt anders gefaßt hat als das LG (BGHZ 105, 71 (76) = NJW 1988, 2780 = LM § 535 BGB Nr. 117). Auch der BGH ist befugt, die zu beantwortende Rechtsfrage zur Verdeutlichung einschränkend zu formulieren (BGHZ 105, 71), was hier erforderlich war.

III. In der Sache entscheidet der Senat die vorgelegte Rechtsfrage wie aus der Eingangsformel ersichtlich.

1. Die Verjährung eines Anspruchs beginnt mit seiner Entstehung (§ 198 BGB). Entstanden ist ein Anspruch im Sinn dieser Vorschrift, wenn er vom Gläubiger - notfalls gerichtlich - geltend gemacht werden kann. Dieser Zeitpunkt ist nach der ständigen Rechtsprechung des BGH, der auch der Senat stets gefolgt ist (BGHZ 53, 222 (225) = NJW 1970, 938 = LM § 196 BGB Nr. 21; BGHZ 55, 340 (341) = NJW 1971, 979 = LM § 198 BGB Nr. 7; BGH, NJW 1982, 930 = LM Allg. Beding. d. Elektr. VersorgUnternehmen Nr. 23 = WM 1981, 1176 (unter II 2a bb); NJW-RR 1987, 237 = LM AVB GasV Nr. 1 = WM 1987, 267 (unter II 2 a bb)) und nach, soweit ersichtlich, einhelliger Ansicht in der Literatur (z. B. Staudinger-Dilcher, BGB, 12. Aufl., § 198 Rdnr. 2; v. Feldmann, in: MünchKomm, 2. Aufl., § 198 Rdnr. 1) mit der Fälligkeit des Anspruches gleichzusetzen.

2. a) Auf dieser Grundlage ist es in der Rechtsprechung (vgl. neben den bereits genannten Urteilen der OLGe Hamm und Frankfurt auch LG Wiesbaden, ZMR

1985, 273) und im Schrifttum (Stornel, MietR, 3. Aufl. Teil III, Rdnr. 375; Schmidt=Futterer-Blank, MietR, 12. Aufl., S. 513 (514); wohl auch Köhler, Hdb. d. Wohnraummiete, 3. Aufl., § 45 Rdnr. 6; Wolf-Eckert, Hdb. d. gewerblichen Miet-, Pacht- und LeasingR, 5. Aufl., Rdnr. 156, die allerdings voraussetzen, daß die Abrechnung „in angemessener Zeit“ erteilt wird; Emmerich-Sonnenschein, Miete, 5. Aufl., §§ 535, 536 Rdnr. 34; Barthelmess, 2. WKSchG-MHG, 4. Aufl., § 4 MHRG Rdnr. 14a; Palandt-Heinrichs, BGB, 49. Aufl., § 198 Anm. 2a dd; v. Feldmann, in: MünchKomm, § 198 Rdnr. 6 a. E.; Gramlich, in: Bub-Treier, Hdb. d. Geschäfts- und Wohnraummiete, VI Rdnr. 64, a. A. jedoch ders., in: MietR, 3. Aufl. (1989) S. 154) zur herrschenden Auffassung geworden, daß für den Verjährungsbeginn von Nebenkostennachforderungen der Zugang der Abrechnung beim Mieter maßgebend ist, weil frühestens mit diesem Zeitpunkt die Fälligkeit der Nachforderung eintritt; teilweise wird die Ansicht vertreten, die Fälligkeit setze zusätzlich noch einen angemessenen Zeitraum für die Überprüfung der Abrechnung durch den Mieter voraus.

b) Der BGH hat diese Frage bisher nicht entschieden. In dem vom KG für seine Auffassung herangezogenen Rechtsentscheid des Senats vom 11.04.1984 (BGHZ 91, 62 (72) = NJW 1984, 2466 = LM WoBindG 1965 Nr. 15), in welchem es um die Frist für Betriebskostennachforderungen bei preisgebundenem Wohnraum ging, ist allerdings beiläufig ausgeführt, der Vermieter müsse bemüht sein, alsbald nach Ende der Abrechnungsperiode dem Mieter Rechnung zu legen. Solange er indessen nicht aufgrund besonderer Umstände dem Mieter gegenüber den Eindruck erwecke, das Unterlassen der Abrechnung bedeute einen Verzicht auf einen sich daraus eventuell ergebenden Nachzahlungsbetrag, was zur Verwirkung führen könne, werde die Grenze für einen möglichen Anspruchsverlust erst durch die vierjährige Verjährungsfrist des § 197 BGB gezogen. Das beruht allerdings auf der stillschweigenden Voraussetzung, daß die Verjährung bereits mit Ende der Abrechnungsperiode beginne. An dieser Auffassung hält der Senat aus den folgenden Gründen nicht fest.

3. Es besteht kein Anlaß, von der gefestigten Rechtsprechung abzuweichen, wonach die Entstehung eines Anspruchs i. S. des § 198 BGB mit seiner Fälligkeit gleichzusetzen ist. Das gilt auch für Ansprüche der vorliegenden Art.

a) Die Ansicht des KG, im Rahmen des § 198 BGB müsse zwischen der maßgebenden „Fälligkeit des Anspruchs“ und der davon möglicherweise abweichenden „Fälligkeit der Schuld“ unterschieden werden, findet in der Rechtsprechung zu § 198 BGB keine Stütze. Auch aus der in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (RGZ 83, 354 (358); 153, 101 (107); BGHZ 73, 363 (365) = NJW 1979, 1550 = LM Steuerberatungsg Nr. 8; BGHZ 102, 167 (171) = NJW 1988, 483 = LM § 196 BGB Nr. 59; BGH, NJW 1987, 3135 = LM WirtschaftsprüferO Nr. 5 = WM 1987, 631 (unter II 2) - insoweit in BGHZ 100, 132 nicht abgedr.) nicht selten gebrauchten Formulierung, für den Verjährungsbeginn reiche es bei einer noch nicht bezifferten oder noch nicht bezifferbaren Forderung aus, wenn der Gläubiger seinen Anspruch zwar noch nicht mit einer Leistungsklage geltend machen, aber zumindest eine Feststellungsklage erheben könne, läßt sich

für den Standpunkt des vorliegenden Gerichts nichts herleiten. Diese Rechtsprechung gilt in erster Linie für Schadensersatzansprüche und trägt dem Umstand Rechnung, daß es für den Verjährungsbeginn solcher Ansprüche - wie etwa bei deliktischen Ansprüchen aufgrund der Regelung des § 852 BGB - auch auf die Kenntnis des Gläubigers vom Schaden ankommt und daß dieser Zeitpunkt wegen der häufig nicht absehbaren Schadensentwicklung im Interesse des Schuldners nicht beliebig hinausgezögert werden kann. Das hat aber nichts an dem Grundsatz geändert, daß zur Erhebung einer Klage, mit der die Feststellung eines Anspruchs begehrt wird, die Fälligkeit dieses Anspruchs erforderlich ist (BGH, NJW 1990, 1170 = LM § 198 BGB Nr. 20 (unter 2 a)). Ohnehin ist - von dem Fall abgesehen, daß der Mieter eine vertragliche Nachzahlungsverpflichtung überhaupt bestreitet - fraglich, ob der Vermieter unmittelbar nach Ablauf der Abrechnungsperiode eine zulässige Feststellungsklage erheben kann. Das hierfür nötige Feststellungsinteresse ist zweifelhaft, wenn der Vermieter nicht darzulegen vermag, daß die noch vorzunehmende Abrechnung einen Saldo zu seinen Gunsten ergeben wird. Die Fälle, daß die Vorauszahlungen dem tatsächlichen Verbrauch entsprechen oder daß sogar eine Rückzahlung an den Mieter zu leisten ist, lassen sich nicht von vornherein ausschließen.

b) Nach dem im Vorlagebeschuß mitgeteilten Sachverhalt haben die Parteien keine Abrede über die Fälligkeit eines Nachforderungsanspruchs des Vermieters getroffen und weder eine Frist für die vom Vermieter zu erteilende Abrechnung noch überhaupt eine derartige Verpflichtung ausdrücklich vereinbart. Dann aber wird ein solcher Anspruch erst mit der Erteilung einer - nachprüfbar - Abrechnung fällig (Senat, WM 1982, 132 (unter I 2 a) sowie - neben den zuvor unter III 2 a Genannten - Staudinger-Emmerich, BGB, 12. Aufl., §§ 535, 536 BGB Rdnr. 86 f.; Staudinger-Sonnenschein, Art. 3 WKSchG, § 4 MHRG Rdnr. 13a; Erman-Schopp, BGB, 8. Aufl. § 551 Rdnr. 3). Das ist - i. S. des § 271 I BGB - den Umständen zu entnehmen, weil der Mieter den geschuldeten Betrag ohne Abrechnung nicht bestimmen und deshalb nicht leisten kann (Soergel-M. Wolf, BGB, 11. Aufl. § 271 Rdnr. 4).

Entgegen der Ansicht des vorliegenden Gerichts kann aus § 551 BGB nichts für einen früheren Fälligkeitszeitpunkt hergeleitet werden. Zwar bestehen keine Bedenken, diese Vorschrift auf die zusammen mit dem Mietzins für Nebenkosten zu leistenden, betragsmäßig festgelegten Pauschal- oder Vorauszahlungen bei Fehlen einer abweichenden vertraglichen Regelung anzuwenden. Das gilt aber nicht für abrechnungsbedürftige Nachforderungen. Ebensowenig ergibt sich aus der Rechtsprechung des BGH zum Verjährungsbeginn von Werklohnforderungen für Bauleistungen etwas für die Auffassung des vorliegenden Gerichts. Zwar treten die Fälligkeit des Werklohns und damit dessen Verjährungsbeginn bei einem nur nach dem BGB zu beurteilenden Werkvertrag schon mit der Abnahme (§ 641 BGB) ein, auch wenn der Besteller Abschlagszahlungen erbracht hat und der Unternehmer noch eine Schlußrechnung vorlegen muß (BGHZ 79, 176 = NJW 1981, 814 = LM VOB Teil B Nr. 114). Dieser Fall unterscheidet sich indessen von dem hier zu beurteilenden dadurch, daß für den Werkvertrag die Fälligkeit der Vergütung gesetzlich geregelt ist und es deshalb zu einer abweichenden Anknüpfung der Fälligkeit an die Rechnungserteilung einer ausdrücklichen Absprache der Parteien

bedarf, wie sie - worauf in dem genannten Urteil hingewiesen ist - beispielsweise in der Vereinbarung des § 16 Nr. 3 VOB/B liegen kann.

c) Tritt die Fälligkeit der Nachforderung erst bei Vorlage der Abrechnung ein, hat das allerdings für die Verjährung zur Folge, daß ihr Beginn von dem Verhalten des Gläubigers abhängt. Das zwingt indessen nicht zu einer abweichenden Bestimmung des Verjährungsbeginns.

aa) Für den Verjährungsbeginn bleibt die Fälligkeit eines Anspruchs auch dann maßgebend, wenn sie von einem zeitlich unbestimmten und unbestimmbaren Ereignis abhängt und der Gläubiger damit auf den Beginn der Verjährungsfrist Einfluß nehmen kann (Senat, NJW 1982, 930 = LM Allg. Beding. d. Elektr. Versorgungsunternehmen Nr. 23 = WM 1981, 1176 (unter II 2a bb); NJW-RR 1987, 237 (unter II 2a bb) = LM AVB GasV Nr. 1 = WM 1987, 267; für Potestativbedingungen vgl. BGHZ 47, 387 (390) = NJW 1967, 1605 = LM § 433 BGB Nr. 29 und Johannsen, in: RGRK BGB, 12. Aufl., § 198 Rdnr. 5). Dem steht der Zweck der Verjährung - Wahrung des Rechtsfriedens, Schutz des Schuldners vor Beweisschwierigkeiten, alsbaldige Klärung von Ansprüchen - nicht entgegen. Ein allgemeiner Grundsatz, wonach bei Ansprüchen mit hinausgeschobener, von der Disposition des Gläubigers abhängiger Fälligkeit die Verjährung mit dem Zeitpunkt beginnt, zu dem der Gläubiger die Fälligkeit selbst hätte herbeiführen können, besteht nicht und kann auch nicht aus den eng auszulegenden Ausnahmevorschriften der §§ 199, 200 BGB hergeleitet werden (Senat, NJW-RR 1987, 237 = LM AVG GasV Nr.1 = WM 1987, 267 (unter II 2 b bb)). Ebensowenig kommt es auf den Zeitpunkt an, zu dem eine Abrechnung, wenn die Fälligkeit daran geknüpft ist, hätte erteilt werden müssen (Senat, NJW-RR 1987, 237 = LM AVB GasV Nr. 1 = WM 1987, 267). Die Urteile vom 8. 7. 1981 (NJW 1982, 930 = LM Allg. Beding. d. Elektr. Versorgungsunternehmen Nr. 23 = WM 1981, 1176) und vom 22. 10. 1986 (NJW-RR 1987, 237 = LM AVB GasV Nr. 1 = WM 1987, 267) betrafen allerdings Fälle, in denen das Eintreten der Fälligkeit nach Vorlage einer Abrechnung ausdrücklich festgelegt war. Nichts anderes kann aber gelten, wenn der Fälligkeitszeitpunkt - wie bei Heizkostenabrechnungen - aus den Umständen zu entnehmen ist. Für den Beginn der Verjährung ist allein die Fälligkeit maßgebend; woraus sich diese ergibt, ist unerheblich.

bb) Der Umstand, daß der Verjährungsbeginn durch das Verhalten des Gläubigers im Einzelfall weit hinausgeschoben sein kann, erfordert ebenfalls keine abweichende Entscheidung. Auch ohne ausdrückliche Vereinbarung ergibt sich für Wohnraummietverhältnisse aus § 4 I 1 MHRG, daß der Vermieter zur Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten innerhalb einer angemessenen Frist verpflichtet ist (Senat, NJW 1984, 1684 unter 2c = LM § 535 BGB Nr. 85 = WM 1984, 818). Der Mieter kann deshalb aufgrund seines Anspruchs auf Abrechnung ihre Erteilung durchsetzen und damit den Verjährungsbeginn herbeiführen. Er ist darüber hinaus berechtigt, weitere Vorauszahlungen gem. § 273 BGB zu verweigern, falls der Vermieter in angemessener Zeit keine Abrechnung erteilt (BGHZ 91, 62 (71) = NJW 1984, 2466 = LM WoBindG 1965 Nr. 15 m. w. Nachw.; Senat, NJW 1984, 1684 = LM § 535 BGB Nr. 85 = WM 1984, 818). Damit ist der Mieter gegenüber einer

unvertretbaren Saumseligkeit des Vermieters hinreichend geschützt. Ohnehin wird nur selten vorkommen, daß der Vermieter unter Inkaufnahme wirtschaftlicher Nachteile eine Abrechnung, die in der Mehrzahl der Fälle zu einem eigenen Nachforderungsanspruch führen wird, nur deshalb nicht vornimmt oder dem Mieter nicht mitteilt, um die Verjährungsfrist nicht in Lauf zu setzen. Kann der Vermieter nicht geltend machen, daß er ohne eigenes Verschulden - etwa wegen fehlender Verbrauchsablesung oder fehlender Abrechnung durch Lieferunternehmen - an einer Abrechnung gehindert war, setzt er sich bei Vorliegen der weiteren, von der Rechtsprechung des Senats (BGHZ 91, 62 = NJW 1984, 2466 = LM WoBindG 1965 Nr. 15) dazu aufgestellten Voraussetzungen überdies dem Einwand der Verwirkung aus. Im übrigen führt die hier vertretene Auffassung zu der dem Mieter günstigen Folge, daß auch die Verjährung für einen eventuellen Rückforderungsanspruch des Mieters wegen überzahlter Nebenkosten erst mit der Rechnungserteilung beginnt. Das wäre von Bedeutung, wenn dieser Anspruch ebenfalls der kurzen Verjährungsfrist des § 197 BGB unterliegt (dafür: OLG Düsseldorf ZMR 1990, 411; Stornel, MietR, Teil III, Rdnr. 375 a. E.; a. A. Wolf-Eckert, Hdb. d. gewerblichen Miet-, Pacht- und LeasingR, Rdnr. 156; vgl. auch - bejahend - für den Fall zuviel entrichteter Leistungsentgelte für die Lieferung von Fernwärme Senat, NJW-RR 1989, 1013 (unter B II 5) = LM § 197 BGB Nr. 22 = WM 1989, 1023).