

„Verjährungsfalle“ auch bei Betriebskostenabrechnungen nicht unbeachtlich!

Nachzahlungsforderungen aus einer Nebenkostenabrechnung unterliegen (ebenfalls) der Regelverjährung von drei Jahren.

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 02.12.2020 – 41 C 1012/19, Volltext: IMRRS 2021, 0694

BGB §§ 195, 214, 556

Problem/Sachverhalt

Die Parteien sind durch ein Mietverhältnis miteinander verbunden. Im September 2016 rechnete der Vermieter für den Abrechnungszeitraum 01.07.2015 bis 30.06.2016 über die Betriebskosten ab. Der Mieter erhob Widerspruch und wies auf diverse Ungereimtheiten hin. Die angeforderten Belege konnten keine Klarheit bringen. Im November 2019 erhob der Vermieter Klage, das Gericht forderte Ende November 2019 den Gerichtskostenvorschuss an. Der Vermieter zahlte den Gerichtskostenvorschuss Ende Februar 2020 ein.

Entscheidung

Das Amtsgericht weist die Klage ab, da die (vermeintliche) Forderung des Vermieters verjährt ist (§ 214 BGB). Da der Mieter die Einrede der Verjährung erhoben hat, die durchgreift, kann der Vermieter keine Nachzahlung mehr fordern; auf die inhaltlichen Einwendungen des Mieters kommt es nicht mehr an. Die **Nachzahlungsforderungen aus einer Nebenkostenabrechnung** unterliegen der **Regelverjährung von drei Jahren** (§ 195 BGB). Die Verjährungsfrist beginnt gem. § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist. Dies war hier Ende 2016, da der Anspruch aufgrund der Abrechnung im September 2016 entstanden ist. Nach Ablauf von drei Jahren, also mit Schluss des Jahres 2019, war der Anspruch verjährt. Die Klageerhebung vom November 2019 war nicht geeignet, die Verjährung zu hemmen. Gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB wird die Verjährung durch Klageerhebung, nämlich Zustellung der Klageschrift gehemmt. Gemäß § 167 ZPO wirkt die Zustellung auf den Zeitpunkt des Eingangs des Antrags zurück, wenn die Zustellung „demnächst“ erfolgt. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass der Vermieter für Verzögerungen von Seiten des Gerichts nicht verantwortlich ist. Die Zustellung ist jedoch nicht mehr „demnächst“ erfolgt, wenn die Partei, der die Fristwahrung obliegt, oder (auch) ihr Prozessbevollmächtigter durch nachlässiges, auch leicht fahrlässiges Verhalten zu einer **nicht geringfügigen Zustellungsverzögerung** beigetragen hat (BGH, Urteil vom 25.10.2016 – II ZR 230/15, IMRRS 2017, 1779). Bei der Bemessung einer Verzögerung ist auf die Zeitspanne abzustellen, um die sich hier der ohnehin erforderliche Zeitraum für die Zustellung der Klage als Folge der Nachlässigkeit des Vermieters verzögert hat. Hierbei gelten **Verzögerungen von bis zu 14 Tagen** regelmäßig als **geringfügig** und sind deshalb hinzunehmen (BGH, Urteil vom 03.09.2015 – III ZR 66/14, IMRRS 2015, 1545). Diese Frist hat der Vermieter weit überschritten, da er den **Vorschuss genau drei Monate nach Anforderung (erst) eingezahlt** hat. Diese Verzögerung war erheblich, so dass die Zustellung der Klageschrift nicht mehr „demnächst“ i.S.d. § 167 ZPO erfolgte.

Das Gericht führt hier dezidiert und detailliert die Voraussetzungen für die Regelverjährung aus und weist parallel auf die bereits existierende eindeutige BGH-Rechtsprechung hin. Danach sind Verzögerungen von maximal 14 Tagen hinzunehmen. Die Entscheidung ist kurz, knapp und lesenswert.

Praxishinweis

Das Gericht führt hier dezidiert und detailliert die Voraussetzungen für die Regelverjährung aus und weist parallel auf die bereits existierende eindeutige BGH-Rechtsprechung hin. Danach sind Verzögerungen von maximal 14 Tagen hinzunehmen. Die Entscheidung ist kurz, knapp und lesenswert.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

imr-online-Links:

IMR 2015, 111: OLG Celle – Betriebskosten nachberechnet: Wann verjährt der Nachzahlungsanspruch?

IMR 2013, 1003 (nur online): LG Berlin – Wann verjährt Nachforderung von Betriebskosten?

IMR 2013, 52: BGH – BGH: Nachforderung rückwirkend erhöhter Grundsteuer möglich!

IMR 2011, 253: BGH – Nebenkostennachforderung in der Insolvenz des Mieters: Einfache Insolvenzforderung?