

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

Wann verjährt eine Forderung aus einer Betriebskosten-Nachberechnung?

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

Die meisten Betriebskostenpositionen kann der Vermieter ohne weiteres rechtzeitig innerhalb der zwingenden Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abrechnen, falls er die Abrechnung - was immer wieder zu beobachten ist - nicht unnötig auf die lange Bank schiebt. Etwas anders kann dies bei der Grundsteuer aussehen, die - zumal bei Neubau-Objekten - von den Finanzämtern oft erst mit einiger Verzögerung festgesetzt oder geändert wird. Dann kann sich für den Vermieter die Frage stellen, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen er eine bereits erteilte Betriebskostenabrechnung nachträglich ändern oder ergänzen kann und wann eine solche Nachforderung verjährt. Dazu hat sich der BGH in einem Urteil vom 12. Dezember 2012 geäußert.

Der Fall:

Offenbar auf Grund einer Änderung der Besteuerungsgrundlagen rechnete die Vermieterin mit einer Neufestsetzung der Grundsteuer ab 2002. Sie hatte deshalb in die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2002 bis 2006 jeweils einen Vorbehalt der Nachberechnung im Hinblick auf eine zu erwartende Neufestsetzung der Grundsteuer aufgenommen. Im Dezember 2007 setzte das Finanzamt rückwirkend ab 2002 die Grundsteuer fest. Die von der Vermieterin daraufhin für den Zeitraum 2002 bis 2006 erstellte Betriebskostennachberechnung vom 30. Januar 2008 ergab bei der Mieterin eine Nachforderung von rd. 1.100 €. Da die Mieterin nicht zahlte, machte die Vermieterin die Forderung mit einem der Mieterin am 27. August 2010 zugestellten Mahnbescheid geltend. Die Mieterin wandte Verjährung ein. Ihre Einrede blieb in allen drei Instanzen ohne Erfolg.

Die Entscheidung:

Voraussetzung für die Geltendmachung einer Betriebskostennachforderung, also eines Betrages, der die Summe der vereinbarten Vorauszahlungen für den Abrechnungszeitraum übersteigt, ist bekanntlich in erster Linie, dass die Abrechnung rechtzeitig innerhalb der 12-monatigen Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB erstellt worden und dem Mieter zugegangen ist. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung, ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB). Das ist insbesondere dann der Fall, wenn die Unterlagen für eine bestimmte Betriebskostenposition dem Vermieter nicht rechtzeitig vorgelegen haben.

Eine Betriebskostennachforderung verjährt, wenn fristgerecht abgerechnet worden ist, nach den allgemeinen Regeln, d.h. innerhalb von drei Jahren. Diese (allgemeine) Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen (§ 199 Abs. 1 BGB). Danach war die Verjährung im entschiedenen Fall schon deshalb ausgeschlossen, weil die Vermieterin erst durch den Bescheid des Finanzamts vom *3. Dezember 2007* von der (neuen) Grundsteuer Kenntnis erlangt hatte. Infolgedessen begann die Verjährungsfrist erst mit dem *1. Januar 2008* zu laufen und wurde durch die Zustellung des Mahnbescheids *am 27. August 2010 rechtzeitig gehemmt* (§ 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB).

Anmerkung / Praxishinweis:

Mit dieser relativ schlichten und naheliegenden Aussage verbindet der BGH eine Klarstellung, die für die Praxis durchaus sinnvoll ist, aber einer weiteren Präzisierung bedarf. Bekanntlich ist der Vermieter zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet (§ 556 Abs. 3 Satz 4 BGB). Er kann deshalb, wenn ihm die für die vollständige Betriebskostenabrechnung erforderlichen Zahlen nicht vorliegen, mit der Abrechnung solange zuwarten, bis ihm das vollständige Zahlenwerk zur Verfügung steht - theoretisch jedenfalls. In der Praxis wird sich das kaum empfehlen, weil eine alsbaldige, wenn u.U. auch unvollständige Abrechnung "im Interesse beider Parteien" liegt, wie der BGH zu Recht anmerkt,. Dass die Vermieterin im konkreten Fall sich die Nachberechnung im Hinblick auf die zu erwartenden Grundsteuerfestsetzung ausdrücklich vorbehalten hatte, ist zweifellos sinnvoll und zur Vermeidung vom Missverständnissen auf der Mieterseite unbedingt zu empfehlen; rechtlich zwingend ist ein solcher Vorbehalt aber nicht.

Hat der Vermieter einen derartigen Vorbehalt unterlassen, weil er ihn für unnötig gehalten hat oder mit der Notwendigkeit einer Nachberechnung nicht gerechnet hat, steht dies einer Nachberechnung nicht entgegen; denn die Verzögerung der (vollständigen oder ergänzenden) Abrechnung nach Ablauf der 12-Monatsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB hat er in einem Fall der vorliegenden Art nicht verschuldet. Dass die von der Vermieterin in diesem Fall gewählte Vorgehensweise - Abrechnung innerhalb der Frist soweit wie möglich, ausdrücklicher Vorbehalt hinsichtlich der zu erwartenden Grundsteuerfestsetzung - dennoch zweckmäßig und empfehlenswert ist, liegt auf der Hand.

Wichtig: Nachberechnung innerhalb von drei Monaten!

Die Frage ist dann nur, ob dem Vermieter für die Nachberechnung abermals die "normale" volle 12-Monatsfrist ab dem Wegfall des Hindernisses - hier also ab Kenntnis von der Grundsteuerfestsetzung - zur Verfügung steht oder ob er nicht doch früher tätig werden muss. Dazu hat der BGH schon vor einiger Zeit ausgesprochen, dass der Vermieter in einem

solchen Fall *spätestens innerhalb von drei Monaten* nach dem Wegfall des Hindernisses die Abrechnung erteilen muss (Urteil vom 5. Juli 2006 - VIII ZR 220/05). Diese Frist hatte die Vermieterin im entschiedenen Fall mit der Erstellung (und Übersendung) der Betriebskostennachberechnung am 30. Januar 2008 einwandfrei gewahrt.