

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 198, 535 Satz 2

Für den Beginn der Verjährung einer Heizkostennachforderung des Vermieters gegen seinen Wohnungsmieter ist der Zeitpunkt maßgebend, zu dem dem Mieter die Abrechnung über die Heizkosten zugeht.

BGH, Beschl. vom 19. Dez. 1990 - VIII ARZ 5/90 - Kammergericht
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ARZ 5/90

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch
den Vorsitzenden Richter Wolf und die Richter Dr. Zülch,
Groß, Dr. Hübsch und Dr. Beyer

am 19. Dezember 1990

beschlossen:

Für den Beginn der Verjährung einer
Heizkostennachforderung des Vermieters
gegen seinen Wohnungsmieter ist der
Zeitpunkt maßgebend, zu dem dem Mie-
ter die Abrechnung über die Heizkosten
zugeht.

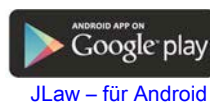
Gründe:

I.

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung im Haus der
Kläger und leistet auf die Heiz- und Warmwasserbereitungs-
kosten monatliche Vorauszahlungen. Mit ihrer im April 1989
eingereichten Klage fordern die Kläger Nachzahlungen auf
diese Kosten für den Zeitraum von 1983 bis 1988 in Höhe von
4.258,56 DM. Dieser Betrag enthält eine Forderung über
1.191 DM für die Heizperiode 1983/84, die - entsprechend der
von den Parteien geübten Praxis - vom 1. Juni 1983 bis zum
31. Mai 1984 lief, und für die der Beklagten mit Rechnung
vom 23. Februar 1988 Abrechnung erteilt wurde.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos [\(mobile App\)](#)
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile



Das Amtsgericht Charlottenburg hat die Klage insgesamt abgewiesen und hinsichtlich der Nachforderung für die Heizperiode 1983/84 die von der Beklagten 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 Kläger mit der Sache befaßte Landgericht Berlin will dieser Auffassung folgen, meint aber, sich damit in Widerspruch zu Urteilen des Oberlandesgerichts Hamm vom 1. Dezember 1981 (WuM 1982, 72) und des Oberlandesgerichts Frankfurt a.M. vom 14. April 1983 (MDR 1983, 757) zu setzen. Es hat deshalb dem Kammergericht folgende Rechtsfrage zur Entscheidung vorgelegt:

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

Das Kammergericht teilt die Ansicht des Landgerichts auch hinsichtlich der Divergenz und hat deshalb beschlossen, dem Bundesgerichtshof folgende Rechtsfrage zur Entscheidung vorzulegen:

"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?"

Zur Begründung (veröffentlicht in ZMR 1990, 408 und WuM 1990, 481) hat das Kammergericht ausgeführt: Entstanden sei ein Anspruch im Sinne des § 198 BGB, sobald er erstmals geltend gemacht und notfalls im Wege der Klage durchgesetzt werden könne. Häufig werde dieser Zeitpunkt mit dem der Fälligkeit des Anspruchs gleichgesetzt. Das sei aber nur zutreffend, soweit man unter Fälligkeit des Anspruchs den Zeitpunkt verstehe, von dem ab der Gläubiger die Leistung verlangen könne. Das habe zur Folge, daß ein bedingter, befristeter oder gestundeter Anspruch erst zu dem Zeitpunkt "entstehe", zu dem die Bedingung eingetreten oder der maßgebende Zeitraum abgelaufen sei. Häufig sehe das Gesetz auch einen nach Vertragsabschluß liegenden Zeitpunkt vor, von dem ab ein Anspruch erstmals geltend gemacht werden könne. Das gelte insbesondere für den Mietzins (§ 551 BGB) und für den Werklohn (§ 641 BGB). Für einen Werkvertrag, der nicht nach den Regeln der VOB zu beurteilen sei, richte sich die für die Verjährung maßgebende Entstehung des Anspruchs allein nach § 641 BGB, auch wenn noch keine Rechnung erteilt oder wenn der Anspruch noch nicht einmal zu beziffern sei und deshalb nicht Gegenstand einer Leistungsklage sein könne. Nicht anders sei im Ergebnis ein Anspruch auf Nachzahlung von Heizkosten zu beurteilen. Er entstehe im Sinne von § 198 BGB mit dem Schluß der Abrechnungsperiode. Das folge aus einer entsprechenden Anwendung des § 551 Abs. 1 BGB. Von dem zuletzt genannten Zeitpunkt an könne der Vermieter den Nachzahlungsanspruch erstmals geltend machen und notfalls im Wege der Klage durchsetzen; nicht entscheidend sei, ob er auch schon in der Lage sei, ihn zu beziffern. Sei das nicht der Fall, könne der Vermieter jedenfalls eine die Verjährung

unterbrechende Feststellungsklage gegen den Mieter erheben. Das reiche aus, um von einer Entstehung des Anspruchs im Sinn von § 198 BGB auszugehen. Dieser Auffassung folge offenbar auch der Bundesgerichtshof in seinem Rechtsentscheid vom 11. April 1984 (BGHZ 91, 62). Die entgegenstehenden Entscheidungen der Oberlandesgerichte Hamm und Frankfurt gingen von der unzutreffenden Voraussetzung aus, daß die Fälligkeit des Anspruchs mit der Fälligkeit der Schuld (Zeitpunkt, von dem ab der Schuldner zur Leistung verpflichtet sei) gleichzusetzen sei. Die Fälligkeit der Schuld setze zwar die Fälligkeit des Anspruchs voraus, doch gelte das nicht umgekehrt. Auch wenn der Anspruch in dem dargelegten Sinn fällig sei, könne der Schuldner zur Verweigerung der Leistung berechtigt sein, etwa wenn er sich auf die §§ 273 oder 320 BGB berufen dürfe. Er gerate dann nicht in Verzug, weil es an der in § 284 BGB vorausgesetzten Fälligkeit der Verbindlichkeit fehle und sei aus demselben Grund auch nicht zur Verzinsung nach § 291 Satz 1 2. Halbs. BGB verpflichtet. Auf den Beginn und Lauf der Verjährungsfrist seien derartige Umstände jedoch ohne Einfluß. Unerheblich sei dem gegenüber, daß der Vermieter eine Nebenpflicht zur Abrechnung habe und daß der Mieter seine Nachzahlungspflicht erst nach Erhalt einer ordnungsgemäßen Abrechnung erfüllen brauche.

II.

Die Voraussetzungen für einen Rechtsentscheid des Bundesgerichtshofs liegen vor. Nach Art. III Abs. 1 Satz 3 3. MietRändG hat das um einen Rechtsentscheid ersuchte Ober-

landesgericht die Rechtsfrage dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorzulegen, wenn es von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes oder eines anderen Oberlandesgerichts abweichen will. Dazu ist nicht erforderlich, daß es sich bei der Entscheidung, von der das vorlegende Oberlandesgericht abweichen möchte, ihrerseits um einen Rechtsentscheid handelt (BGHZ 89, 275, 278). Die vom Kammergericht angeführten Urteile der Oberlandesgerichte Hamm und Frankfurt a.M. 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 Senatsbeschluß vom 11. Juli 1990 - VIII ARZ 1/90 = WuM 1990, 415 unter 2 b).

Unschädlich ist, daß das Kammergericht die ihm vorgelegte Rechtsfrage in einem Nebenpunkt anders gefaßt hat als das Landgericht (BGHZ 105, 71, 76). Auch der Bundesgerichtshof ist befugt, die zu beantwortende Rechtsfrage zur Verdeutlichung einschränkend zu formulieren (BGHZ aaO), was hier erforderlich war.

III.

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

1. Die Verjährung eines Anspruches 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 Bundesgerichtshofes, der auch der Senat stets gefolgt ist (BGHZ 53, 222, 225; 55, 340, 341; Urteile vom 8. Juli 1981 - VIII ZR 222/80 = WM 1981, 1176 unter II 2 a bb und vom 22. Oktober 1986 - VIII ZR 242/85 = 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 Rdn. 2; MünchKomm/von Feldmann, 2. Aufl., § 198 Rdn. 1) mit der Fälligkeit des Anspruches gleichzusetzen.

2. a) Auf dieser Grundlage ist es in der Rechtsprechung (vgl. neben den bereits genannten Urteilen der Oberlandesgerichte Hamm und Frankfurt auch Landgericht Wiesbaden in ZMR 1985, 273) und im Schrifttum (Sternel, Mietrecht, 3. Aufl. Teil III, Rdn. 375; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht von A-Z, 12. Aufl., S. 513/14; wohl auch Köhler, Handbuch der Wohnraummiete, 3. Aufl., § 45 Rdn. 6; Wolf/ Eckert, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 5. Aufl., Rz. 156, die allerdings voraussetzen, daß die Abrechnung "in angemessener Zeit" erteilt wird; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 5. Aufl. §§ 535, 536 Rdn. 34; Barthelmess, 2. WKSchGMHG, 4. Aufl., § 4 MHG Rdn. 14 a; Palandt/Heinrichs, BGB, 49. Aufl., § 198 Anm. 2 a dd; MünchKomm/v. Feldmann aaO, § 198 Rdn. 6 a. E.; Gramlich in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, VI Rdn. 64, a.A. jedoch derselbe in: Mietrecht, 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 Bundesgerichtshof hat diese Frage bisher nicht entschieden. In dem vom Kammergericht für seine Auffassung herangezogenen Rechtsentscheid des Senats vom 11. April 1984 (BGHZ 91, 62, 72), 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 im Sinn des § 198 BGB mit seiner Fälligkeit gleichzusetzen ist. Das gilt auch für Ansprüche der vorliegenden Art.

a) Die Ansicht des Kammergerichts, 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 Recht-

sprechung zu § 198 BGB keine Stütze. Auch aus der in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (RGZ 83, 354, 358; 153, 101, 107; BGHZ 73, 363, 365; 102, 167, 171; BGH, Urteil vom 11. März 1987 - IVa ZR 290/85 = WM 1987, 631 unter II 2 - insoweit in BGHZ 100, 132 nicht abgedruckt) 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 vorlegenden 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, Urteil vom 28. September 1989 - VII ZR 298/88 = NJW 1990, 1170 = LM BGB § 198 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 Ab-

rechnung 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 Vorlagebeschluß 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 - nachprüfbaren - Abrechnung fällig (Senatsurteil vom 23. November 1981 - VIII ZR 290/80 = WM 1982, 132 unter I 2 a sowie - neben den zuvor unter III 2 a Genannten - Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl. §§ 535, 536 BGB Rz. 86 ff; Staudinger/Sonnenschein aaO Art. 3 WKSchG, § 4 MHRG Rz. 13 a; Erman/Schopp, BGB, 8. Aufl. § 551 Rz. 3). Das ist - im Sinne des § 271 Abs. 1 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 vorlegenden 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 Bundesgerichtshofs zum Verjährungsbeginn von Werklohnfor-

derungen für Bauleistungen etwas für die Auffassung des vorlegenden Gerichts. Zwar treten die Fälligkeit des Werklohns und damit dessen Verjährungsbeginn bei einem nur nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch 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 ff). 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 (Senatsurteile vom 8. Juli 1981 aaO unter II 2 a bb und vom 22. Oktober 1986 aaO unter II 2 a bb; für Potestativbedingungen vgl. BGHZ 47, 387, 390 und Johannsen in BGB-RGRK, 12. Aufl., § 198 Rdnr. 5). Dem steht der Zweck der Verjährung - Wahrung des Rechtsfriedens, Schutz des Schuldners vor Beweisschwierigkeiten, als-

baldige 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 Ausnahmenvorschriften der §§ 199, 200 BGB hergeleitet werden (Senatsurteil vom 22. Oktober 1986 aaO 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 (Senatsurteil vom 22. Oktober 1986 aaO). Die Urteile vom 8. Juli 1981 (aaO) und vom 22. Oktober 1986 (aaO) 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 Abs. 1 Satz 1 MHRG, daß der Vermieter zur Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten innerhalb einer angemessenen Frist verpflichtet ist (Senatsurteil vom 29. Februar 1984 - VIII ZR 310/82 = WM 1984, 818

= NJW 1984, 1684 unter 2 c). Der Mieter kann deshalb aufgrund seines Anspruchs auf Abrechnung ihre Erteilung durchsetzen und damit den Verjährungsbeginn herbeiführen. Er ist darüber hinaus berechtigt, weitere Vorauszahlungen gemäß § 273 BGB zu verweigern, falls der Vermieter in angemessener Zeit keine Abrechnung erteilt (BGHZ 91, 62, 71 m.w.Nachw.; Senatsurteil vom 29. Februar 1984 aaO). 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 aaO) 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; Sternel aaO, Teil III, Rdn. 375 a.E.; a.A. Wolf/Eckert, aaO, Rz. 156; vgl. auch - bejahend - für den Fall zuviel entrichteter Leistungsentgelte für die Lieferung von Fernwärme Senatsurteil vom 26. April 1989 - VIII ZR 12/88 = WM 1989, 1023 unter B II 5 a).

Wolf

Dr. Zülch

Groß

Dr. Hübsch

Dr. Beyer