


<b>Autor:</b>	Joachim Wichert
<b>Anmerkung zu:</b>	OLG Frankfurt v. 19.04.2018 2 U 142/17
<b>Quelle:</b>	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
<b>Fundstelle:</b>	MietRB 2018, 362-363
<b>Normen:</b>	§ 195 BGB, § 199 BGB, § 259 BGB, § 307 BGB, § 535 BGB ... mehr
<b>Zitiervorschlag:</b>	MietRB 2018, 362-363

---

### **Titelzeile**

### **Nebenkosten: Hemmung der Verjährung des Rückforderungsanspruchs durch Stufenklage?**

### **Vorinstanz**

zu 2 U 142/17, LG Frankfurt/M. - 2-17 O 84/15

### **Leitsatz**

Hat der Mieter Stufenklage auf Erstellung der Abrechnung und Auszahlung des sich ergebenden Guthabens erhoben, so hemmt er dadurch nicht die Verjährung einer später erhobenen Leistungsklage auf Rückforderung der geleisteten Vorauszahlungen für diesen Zeitraum.

**Das Problem** Es geht um Gewerbemietflächen in Frankfurt, in denen der Mieter einen Baumarkt betreibt. Der vom Vermieter gestellte Formularmietvertrag enthält die Regelung, dass der Mieter „alle umlagefähigen Nebenkosten“ trägt. Auf dieser Basis rechnet der Vermieter die Nebenkosten für die Jahre 2009, 2010 und 2011 ab. Später hält der Mieter diese Abrechnungen für fehlerhaft; er begehrt im Wege der Stufenklage Neuabrechnung für diese Zeiträume und Rückzahlung der nach Neuberechnung überzahlten Beträge. Mit Schriftsatz vom 14.1.2016 erweitert er die Klage und begehrt hilfsweise die Rückzahlung von Vorauszahlungen für die Abrechnungsjahre 2010 und 2011. Die betreffenden Abrechnungen sind dem Mieter im August und September 2012 zugegangen. Im Hinblick auf die Klageerweiterung beruft sich der Vermieter auf Verjährung.

### **Die Entscheidung des Gerichts**

Das OLG Frankfurt gibt dem Vermieter Recht. Der hilfsweise geltend gemachte Anspruch auf Rückzahlung von

- 362 -

MietRB 2018, 362-363

- 363 -

Vorauszahlungen sei verjährt. Dieser Anspruch verjähre gem. § 195 BGB nach 3 Jahren. Er werde mit Rechnungsstellung fällig, zu diesem Zeitpunkt beginne auch der Lauf der Verjährungsfrist, spätestens aber mit der Einsichtnahme in die Belege oder dem Zeitpunkt, in dem diese üblicherweise erfolgt wä-

re. Zwar könne der Zeitpunkt des Beginns auch später liegen, wenn der Vermieter unberechtigte Kostenansätze derart verschleierte, dass der Mieter hierüber erst später Kenntnis erlangen könne. Dies sei hier aber nicht der Fall.

Die Abrechnungen 2010 und 2011 seien dem Mieter am 23.8.2012 und 24.9.2012 zugestellt worden, so dass die Verjährung gem. § 195, 199 BGB mit Ablauf des 31.12.2015 geendet habe. Der Antrag auf Rückforderung sei jedoch erst mit Schriftsatz vom 14.1.2016 – also danach – gestellt worden. Die rechtzeitige Erhebung der Abrechnungsklage führt auch nicht zur Hemmung der Verjährung der Ansprüche auf Rückforderung nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB. Es sei zwar zutreffend, dass bei Erhebung der Stufenklage auch die Verjährung des erst in der dritten Stufe geltend gemachten Leistungsantrags gehemmt sei. Das könne dazu führen, dass je nach Dauer des auf die Gewährung der Auskunft gerichteten Erkenntnisverfahrens der Mieter den Leistungsantrag auch nach Eintritt der Verjährung, ggf. sogar geraume Zeit später, durchsetzen könne. Diese Wirkung trete jedoch nur insoweit ein, als der spätere Leistungsantrag auf dem Ergebnis der ersten (Auskunfts-) Stufe basiere, von diesem also abhängig und bedingt sei. Der Hilfsantrag des Mieters auf Rückzahlung der Vorauszahlungen stehe jedoch mit dem Auskunftsantrag und der hiermit verbundenen Stufenklage in keinem Zusammenhang. Ganz im Gegenteil: Die Ansprüche schlossen sich gegenseitig aus. Denn wenn der Mieter Rückforderungen der Vorauszahlungen geltend machen könne, benötige er gerade keine Abrechnung.

**Konsequenzen für die Praxis** Die Entscheidung mag auf den ersten Blick spitzfindig erscheinen, auf den zweiten Blick überzeugt sie aber. Denn der Anspruch auf Rückzahlung der Nebenkostenvorauszahlungen hat nun einmal nichts zu tun mit der Stufenklage auf Abrechnung und Auszahlung des sich ergebenden Guthabens. Warum sollte sie dann dessen Verjährung hemmen?

**Beraterhinweis** Diese Entscheidung zeigt: Vor Eintritt der Verjährung sollten alle in Betracht kommenden Ansprüche verjährungshemmend geltend gemacht werden. Mehr ist mehr.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

#### **Mehr zum Thema:**

Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2018, 361 (vorstehend).