

<b>Gericht:</b>	LG Krefeld
<b>Entscheidungsdatum:</b>	04.05.2023
<b>Aktenzeichen:</b>	2 S 32/22
<b>Dokumenttyp:</b>	Beschl.
<b>Quelle:</b>	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
<b>Fundstelle:</b>	MietRB 2023, 260-261
<b>Norm:</b>	§ 556 BGB
<b>Zitiervorschlag:</b>	MietRB 2023, 260-261

---

### **Titelzeile**

#### **Verwirkung Betriebskostennachforderung: Wonach bemisst sich das Zeitmoment?**

BGB § 556

### **Leitsatz**

Bei einer Betriebskostennachforderung bemisst sich das Zeitmoment der Verwirkung nach der Einjahresfrist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB.

**Das Problem** Nach dem Ende eines Gewerbemietverhältnisses verlangt der Mieter seine Kautions zurück. Die Vermieterin rechnet u.a. mit einer Betriebskostennachforderung für das Jahr 2016 auf. Die entsprechende Abrechnung hat sie dem Mieter allerdings erst ca. 2 1/2 Jahre nach Ablauf der Abrechnungsfrist zukommen lassen. Der Mieter wendet erstinstanzlich erfolgreich Verwirkung ein. Die Vermieterin geht in Berufung.

- 260 -

MietRB 2023, 260-261

- 261 -

**Die Entscheidung des Gerichts** Auch das LG Krefeld gibt dem Mieter Recht und weist die Berufung zurück. Die Betriebskostennachforderung für das Jahr 2016 sei verwirkt.

Ein Recht sei verwirkt, wenn es der Berechtigte über einen längeren Zeitraum hinweg nicht geltend mache, obwohl er dazu in der Lage wäre („Zeitmoment“), und der Verpflichtete sich mit Rücksicht auf das gesamte Verhalten des Berechtigten darauf einrichten durfte und eingerichtet habe, dass dieser sein Recht auch in Zukunft nicht geltend machen werde („Umstandsmoment“). Das AG habe beides zu Recht bejaht.

Bei dem Zeitmoment sei auf die Einjahresfrist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB abzustellen. Zwar gelte dieser unmittelbar nur für Wohnraummietverhältnisse. Die Jahresfrist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB bestimme aber auch die Auslegung von Gewerbemietverträgen hinsichtlich der Abrechnungspflicht des Vermieters. Der Zweck der Frist sei derselbe wie bei Wohnraummietverträgen. Sie diene der schnellen Klärung der auf den Mieter entfallenden Betriebskosten. Auch wenn eine Fristversäumung bei Gewerbemietverträgen nicht als Ausschlussfrist sanktioniert sei, habe sie doch Bedeutung für die Bestim-

mung des Zeitmoments bei der Verwirkung. Nicht maßgeblich für das Zeitmoment sei dagegen die Verjährungsfrist und schon gar nicht die für den Mieter hinsichtlich des Abrechnungsanspruchs geltende Verjährungsfrist.

Wegen des Umstandsmoments verweist das LG Krefeld auf die Ausführungen der ersten Instanz, diese seien nicht zu beanstanden.

**Konsequenzen für die Praxis** Die Entscheidung überzeugt. Auch im Gewerbemietrecht beträgt die Abrechnungsfrist in Anlehnung an § 556 Abs. 3 S. 2 BGB ein Jahr (BGH v. 27.1.2010 - XII ZR 22/07, MDR 2010, 496 = MietRB 2010, 164 [Pfeifer]). Lediglich die Ausschlusswirkung des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB gilt für das Gewerbemietrecht nicht. Es ist daher gut vertretbar, das Zeitmoment bei der Verwirkung auch an dieser Einjahresfrist auszurichten.

**Beraterhinweis** Auch wenn das Zeitmoment der Verwirkung an § 556 Abs. 3 S. 2 BGB auszurichten ist, heißt das noch lange nicht, dass eine spätere Betriebskostenabrechnung automatisch an dem Einwand der Verwirkung scheitert. Vielmehr muss zusätzlich das Umstandsmoment erfüllt sein. Zu schnell wird man dieses nicht unterstellen dürfen. Sonst würde die Ausschlusswirkung des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB durch die Hintertür doch auf das Gewerbemietrecht übertragen.

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

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln