

Titel:

Verjährung, Verjährungshemmung, doppelte Rechtshängigkeit, Zuständigkeit, Kostenentscheidung, Streitwertfestsetzung, Klageabweisung

Schlagworte:

Verjährung, Verjährungshemmung, doppelte Rechtshängigkeit, Zuständigkeit, Kostenentscheidung, Streitwertfestsetzung, Klageabweisung

Fundstelle:

BeckRS 2026, 3239

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin 75 % und die Beklagte 25 %.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Parteien können die Vollstreckung der jeweils anderen Partei durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 7.200,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Klägerin macht Zahlungsansprüche aus Mietvertrag und wegen Schadensersatz gegen die Beklagte geltend.

2

Die Klägerin ist seit 2019 Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft Sie ist Sondereigentümerin einer Einheit in der WEG (Apartment Nr. ...). Die Beklagte ist die Betriebsgesellschaft des in dem Haus geführten Hotelbetriebs ... und zugleich die Hausverwalterin der WEG. Einen mit der Beklagten abgeschlossenen Mietvertrag für ihr Apartment mit der Nr. ... hat die Klägerin zum 30.09.2020 gekündigt. Mit der Anspruchsbegründung vom 07.03.2024 macht die Klägerin eine aus ihrer Sicht ausstehende Miete in Höhe von 2.200,00 € geltend. Im Mai 2024 zahlte die Beklagte unstreitig an die Klägerin ohne Anerkennung einer Rechtspflicht für die Monate Januar bis September 2020 eine Miete in Höhe von 2.008,50 €.

3

Die Klägerin trägt vor, dass die Beklagte ihr aus dem Mietvertrag eine Restmiete für das Jahr 2019 in Höhe von 400,00 € sowie für das Jahr 2020 in Höhe von 1.800,00 € schulde. Die Klägerin habe für das Jahr 2019 nur die Hälfte des vereinbarten Mietzinses und für 2020 überhaupt keine Miete erhalten. Die Höhe des monatlichen Mietzinses betrage 200,00 €. Für die Monate November und Dezember 2019 bestehe daher ein Rückstand in Höhe von 400,00 €, für den Zeitraum Januar bis September 2020 ein solcher in Höhe von 1.800,00 €. Diese Ansprüche seien auch nicht verjährt. Sie seien Gegenstand von Vergleichsverhandlungen mit der Beklagten gewesen, wodurch die Verjährung gehemmt worden sei. Der Mahnantrag sei im Dezember 2023 rechtzeitig vor Ablauf der Verjährungsfrist gestellt worden. Der Mahnbescheid sei zur Kennzeichnung der Klageforderung ausreichend bestimmt gewesen, sodass die Verjährung durch die fristgerechte Einreichung des Antrags gehemmt worden sei. Soweit sich die Beklagte auf eine Zahlung von 400,98 € für das Jahr 2019 berufe, habe die Klägerin diesen Betrag zwar erhalten. Die Zahlung betreffe aber gerade nicht die hier streitgegenständlichen Restmieten für die Monate November und Dezember 2019. Mit der Klageerweiterung vom 12.05.2025, mit welcher die Klägerin einen Betrag von 5.000,00 € Schadensersatz aus Diskriminierung geltend gemacht hat, hat die Klägerin vorgetragen, dass sich dieser

Schadensersatzanspruch stütze auf das Abschalten des Stroms für das klägerische Apartment über 615 Tage von November 2020 bis Juli 2022, auf die ausstehende Mietzahlung von 400,00 € sowie auf einen Verstoß gegen die DSGVO. Die Hotelbetriebsgesellschaft habe ohne Erlaubnis der Klägerin deren Schlüsselkarten/Transponder für das Apartment ... benutzt. Über deren PC-Programmierung habe die Beklagte zudem Informationen über den Zugang zum Apartment ... erlangt. Der Schadensersatz wegen Diskriminierung und Datenschutzverletzung sei mit 5.000,00 € zu beziffern. Zudem ergebe sich die Diskriminierung auch aus der beharrlichen Weigerung der Beklagten, der Klägerin in dem auf Gemeinschaftseigentum errichteten Café Speisen und Getränke zu verkaufen. Die Klageerweiterung sei sachdienlich und diene nicht der Prozessverzögerung. Die geltend gemachte Schadensersatzforderung wegen Diskriminierung nach dem AGG falle in die Zuständigkeit der allgemeinen Zivilabteilung. Der in der mündlichen Verhandlung vom 09.12.2025 auf 1.000,00 € reduzierte Schadensersatzanspruch werde auf den Sachverhaltsteil „Nichtbedienung der Klägerin in der Gastronomie der Beklagten“ begrenzt.

4

Die Parteien haben in der mündlichen Verhandlung vom 11.07.2024 den Rechtsstreit insoweit übereinstimmend für erledigt erklärt, als für das Jahr 2020 zunächst eine Miete in Höhe von 1.800,00 € eingeklagt war (vgl. Bl. 61 d.A.).

5

In der mündlichen Verhandlung vom 11.07.2024 hat die Klägerin sodann folgende Klageanträge gestellt:

1. „Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen Betrag von 400,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz ab 30.12.2019 zu bezahlen.
2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen immateriellen Schadensersatz in Höhe von 200,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz seit 18.12.2023 zu bezahlen.
3. Die Beklagte wird verurteilt, der Klägerin binnen zwei Wochen zwei Schlüssel für die Tiefgaragenschlossanlage des WEG-Objekts ... zu übergeben.“

6

Das Gericht hat mit Beschluss vom 09.04.2025 (Bl. 91/93 d.A.) die bezeichneten Klageanträge zu 2. und zur 3. nach Anhörung der Parteien wegen funktioneller Zuständigkeit des Wohnungseigentumsgerichts nach § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG gemäß § 145 Abs. 1 ZPO abgetrennt.

7

Der abgetrennte Verfahrensteil ist unter dem Aktenzeichen 25 C 526/25 fortgeführt worden.

8

Mit Schriftsatz vom 12.05.2025 hat die Klägerin sodann die Klage um einen Betrag von 5.000,00 € erweitert (Bl. 97 d.A.). Diese Klageerweiterung hat die Klägerin in der mündlichen Verhandlung vom 09.12.2025 auf einen Betrag von 1.000,00 € reduziert (Bl. 137 d.A.).

9

Die Klägerin stellt zuletzt folgende Anträge:

- I. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen Betrag von 400,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 30.12.2019 zu bezahlen.
- II. Die Beklagte wird verurteilt, der klagenden Partei aus dem Titel des Schadenersatzes wegen Diskriminierung einen Betrag in der Höhe von 1.000,00 € nebst 5% Zinsen über dem Basiszinssatz seit Zustellung zu bezahlen.

10

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

11

Die Beklagte trägt vor, dass der klägerische Vortrag zu offenen Mietsalden unschlüssig sei. Soweit die Klägerin Restforderungen für das Jahr 2019 geltend mache, seien mögliche Ansprüche bereits verjährt. Auch für das Jahr 2020 erhebe die Beklagte ausdrücklich den Verjährungseinwand, da der Mahnbescheid

erst am 06.02.2024 und damit nicht „alsbald“ im Sinne des § 167 ZPO zugestellt worden sei. Es habe hinsichtlich der Mietforderungen der Klägerin keine Vergleichsverhandlungen mit der Beklagten gegeben. Eine Hemmung der Verjährung habe daher nicht stattgefunden. Zudem habe die Klägerin im Mahnbescheid einen nicht näher bestimmten Teilbetrag für das Jahr 2020 in Höhe von 1.800,00 € geltend gemacht, ohne dass die konkrete Zusammensetzung dieses Betrages aus dem Mahnbescheid erkennbar gewesen sei. Mangels Bestimmbarkeit der konkret geltend gemachten Forderung für das Jahr 2020 habe der Mahnbescheid daher nicht verjährungshemmend gewirkt. Dennoch habe die Beklagte an die Klägerin ohne Anerkennung einer Rechtspflicht für die Monate Januar bis September 2020 Miete in Höhe von 2.008,50 € bezahlt. Zu der Klageerweiterung trägt die Beklagte vor, dass diese nicht sachdienlich sei, da sie mutwillig das Verfahren verzögere. Die Klägerin versuche erneut vor dem Zivilgericht die Klage mit Ansprüchen zu erweitern, die in die Zuständigkeit des WEG-Gerichts fielen. Zudem sei die Klageerweiterung unschlüssig. Die Beklagte sei nicht passivlegitimiert, da seit der WEG-Reform keine anspruchsbegründenden Rechtsbeziehungen mehr zwischen den Eigentümern und der Verwaltung bestünden. Es sei zu bestreiten, dass die Beklagte über Transponder bzw. Schlüsselkarten die Klägerin überwache. Soweit die Klägerin einen Schadensersatzanspruch wegen Diskriminierung geltend mache, sei darauf hinzuweisen, dass die Beklagte keine Gaststättenkonzession besitze, die es ihr erlaube, Nicht-Hotelgäste zu bewirtschaften. Keiner der Eigentümer und keine sonstige Person werde von der Beklagten bewirtet, solange sie nicht offiziell als Hotelgast im Hotel eingekcheckt sei. Eine Diskriminierung oder Ungleichbehandlung finde also nicht statt.

12

Ergänzend wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien sowie auf die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 11.07.2024 (Bl. 58/62 d.A.) und vom 09.12.2025 (Bl. 134/138 d.A.) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

13

Die Klage ist, soweit sie zulässig ist, unbegründet (Klageantrag zu I.).

14

Nach Auffassung des Gerichts ist die Zivilabteilung insoweit funktionell zuständig, als die Klägerin die Zahlung von Mietzins gegenüber der Beklagten geltend macht (Klageantrag zu 1. samt erledigt erklärtem Teil). Insoweit handelt es sich um einen rein zivilrechtlichen Sachverhalt aufgrund eines zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages, welcher nicht unter wohnungseigentumsrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen ist und welcher auch nicht in innerem Zusammenhang mit der Tätigkeit der Beklagten als Verwaltung steht.

15

1. Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Zahlung einer weiteren Miete in Höhe von 400,00 € für die Monate November und Dezember 2019.

16

a. Dabei kann dahinstehen, ob ein solcher Anspruch der Klägerin noch besteht oder ob er möglicherweise bereits durch Erfüllung erloschen ist. Ein möglicher Anspruch der Klägerin ist nämlich jedenfalls verjährt. Ein Mietzinsanspruch für das Jahr 2019 verjährt nach §§ 195, 199 Abs. 1 BGB mit Ablauf des 31.12.2022. Der Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides wurde am 27.12.2023 beim Mahngericht eingereicht, sodass dadurch keine Hemmung der Verjährung nach § 204 Abs. 1 Nr. 2 BGB mehr eintreten konnte.

17

b. Die Verjährung war auch nicht nach § 203 BGB gehemmt. Nach dieser Vorschrift ist für den Fall, dass zwischen dem Schuldner und dem Gläubiger Verhandlungen über den Anspruch oder die den Anspruch begründenden Umstände schweben, die Verjährung so lange gehemmt, bis der eine oder der andere Teil die Fortsetzung der Verhandlungen verweigert.

18

Verhandlungen zwischen den Parteien oder ihren mit Verhandlungsvollmacht ausgestatteten Vertretern schweben bei jedem Meinungs austausch über den Anspruch oder die den Anspruch begründenden Umstände, auf Grund dessen der Gläubiger davon ausgehen kann, dass sein Begehren von der

Gegenseite noch nicht endgültig abgelehnt wird (Münchener Kommentar zum BGB, 10. Aufl., § 203 Rdnr. 5). Für die Annahme von Verhandlungen iSd § 203 S. 1 BGB genügen also Erklärungen, die den Gläubiger berechtigterweise annehmen lassen, dass der Schuldner sich auf eine Erörterung über die Berechtigung des Anspruchs einlässt, was wiederum bei jedem ernsthaften Meinungs-austausch der Fall ist (BeckOK BGB, § 203 Rdnr. 4).

19

Auf dieser Grundlage kann in dem hier zu beurteilenden Fall eine Verjährungshemmung nach § 203 BGB nicht angenommen werden. Die Beklagte hat ausdrücklich bestritten, dass über eine Mietzinsforderung für das Jahr 2019 Verhandlungen zwischen den Parteien geführt worden seien. Auch dem Vortrag der Klägerin kann nicht entnommen werden, dass zwischen den Parteien diesbezüglich ein Meinungs-austausch in dem oben dargestellten Sinne stattgefunden hätte. So hat die Klägerin im Schriftsatz vom 04.06.2024 vorgetragen, dass sie in der Korrespondenz mit dem Geschäftsführer der Beklagten regelmäßig auf die bestehenden Zinsrückstände hingewiesen und Zahlung verlangt habe. In der mündlichen Verhandlung vom 11.07.2024 hat die Klagepartei erklärt, dass die Klägerin auf jeder Eigentümersammlung die Zahlung des Betrages für 2019 verlangt habe. Diesbezüglich hätten auch Gespräche mit der Beklagten stattgefunden. Im Jahr 2022 habe sie gegenüber der Beklagten erklärt, dass ihr wegen der ausstehenden Mietzahlungen für das Jahr 2019 ein Leistungsverweigerungsrecht zustehe. Im Schriftsatz vom 16.08.2024 hat die Klägerin ausgeführt, dass sie ihre Mietforderungen für 2019 wiederholt gegenüber der Beklagten geltend gemacht habe.

20

Auch wenn man diesen klägerischen Vortrag als zutreffend unterstellt, liegt eine Hemmung der Verjährung nach § 203 BGB nicht vor. Es ergibt sich nämlich daraus nicht, dass sich die Beklagte zu einem bestimmten Zeitpunkt auf einen ernsthaften Meinungs-austausch über die Berechtigung der Forderung eingelassen hätte mit der Folge, dass die Klägerin als Gläubigerin berechtigterweise hätte annehmen können, dass ihr Zahlungsbegehren noch nicht endgültig abgelehnt sei. Die bloße wiederholte Geltendmachung einer Forderung gegenüber der anderen Partei erfüllt den Tatbestand der „Verhandlungen“ im Sinn von § 203 BGB nicht.

21

c. Lediglich ergänzend ist noch darauf hinzuweisen, dass selbst für den Fall, dass man dies rechtlich anders beurteilen wollte, weder der Beginn noch das Ende der Verhandlungen auf der Basis des klägerischen Vortrags feststellbar wäre und damit auch nicht die Dauer einer potentiellen Verjährungshemmung.

22

Damit ist ein möglicher Zahlungsanspruch der Klägerin für das Jahr 2019 jedenfalls verjährt.

23

2. Da die Klage in der Hauptsache keinen Erfolg hat, ist sie auch bezüglich der geltend gemachten Nebenforderungen (Zinsen) als unbegründet abzuweisen.

24

Die Klage ist im Klageantrag zu I. unbegründet.

II.

25

Im Übrigen ist die Klage bereits unzulässig (Klageantrag zu II.).

26

1. Soweit die Klägerin im vorliegenden Verfahren zunächst im Jahr 2024 einen Schadensersatzanspruch gestützt auf Diskriminierung geltend gemacht hat (welcher von der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vom 11.07.2024 ausweislich S. 3 des Protokolls auf einen Betrag von 200,00 € im Zusammenhang mit der Verwaltung der Schlüsselkarten für den Hotelzugang begrenzt worden ist), ist dieser Verfahrensteil mit Beschluss vom 09.04.2025 abgetrennt worden. Insoweit ist im vorliegenden Verfahren also eine Entscheidung weder geboten noch möglich, da dieser Verfahrensteil seit der Trennung nicht mehr Gegenstand des hiesigen Prozesses ist.

27

2. Soweit die Klägerin mit der Klageerweiterung vom 12.05.2025 erneut einen Schadensersatzanspruch wegen Diskriminierung im hiesigen Verfahren geltend macht, ist die Klage wegen doppelter Rechtshängigkeit unzulässig.

28

a. Die rechtshängige Streitsache darf unter denselben Parteien nicht gleichzeitig ein weiteres Mal bei demselben oder einem anderen Gericht anhängig gemacht werden. Die doppelte Rechtshängigkeit führt zur Abweisung der zweiten Klage als unzulässig, wobei allein maßgeblich ist, welche der beiden Klagen zuerst rechtshängig geworden ist, mag die andere auch früher anhängig gewesen sein. Die bereits bestehende Rechtshängigkeit ist eine negative Prozessvoraussetzung und kein eine prozessuale Einrede begründendes Prozesshindernis; den negativen Inhalt hat sie bei Identität der Streitgegenstände mit der materiellen Rechtskraft gemeinsam. Sie ist in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu beachten (Münchener Kommentar zur ZPO, 7. Aufl. 2025, § 261 Rdnr. 42).

29

b. Im hiesigen Verfahren ist die Klageerweiterung vom 12.05.2025 über 5.000,00 € wegen „Schadenersatz aus Diskriminierung“ der Beklagten ausweislich des Empfangsbekennnisses des Beklagtenvertreters am 15.05.2025 zugestellt worden (Bl. 99 d.A.). In dem Verfahren 25 C 526/25 ist ebenfalls mit Schriftsatz vom 12.05.2025 eine Klageerweiterung über 5.000,00 € Schadensersatz wegen Diskriminierung eingereicht worden, welche dem Beklagtenvertreter dort am 13.05.2025 zugestellt worden ist. Die Klageerweiterung ist mithin im Verfahren 25 C 526/25 zuerst rechtshängig geworden.

30

Es besteht auch kein Zweifel an der Identität der Streitgegenstände. Im hiesigen Verfahren wurde in der mündlichen Verhandlung vom 09.12.2025 der auf 1.000,00 € reduzierte Schadensersatzanspruch ausdrücklich auf den Lebenssachverhalt „Nichtbedienung der Klägerin in der Gastronomie der Beklagten“ beschränkt. Genau auf diesen Sachverhalt wird im Verfahren 25 C 526/25 der dortige Schadensersatzanspruch (auch) gestützt, wie sich zuletzt aus dem nachgelassenen Schriftsatz des Klägervertreters im dortigen Verfahren vom 14.11.2025 ergibt.

31

Damit ist die Klage im Klageantrag zu II. im hiesigen Verfahren wegen doppelter Rechtshängigkeit unzulässig.

32

c. Vor diesem Hintergrund bedarf es keiner Entscheidung mehr, ob die Klageerweiterung vom 12.05.2025 überhaupt sachdienlich iSv § 263 ZPO wäre und ob der geltend gemachte Schadensersatzanspruch nicht ebenfalls in die funktionelle Zuständigkeit des WEG-Gerichts fallen würde.

33

Die Klage ist daher im Klageantrag zu II. als unzulässig abzuweisen.

III.

34

Die Entscheidung zum Streitwert beruht auf § 3 ZPO.

35

Die Einzelstreitwerte für die nicht abgetrennten Verfahrensteile belaufen sich auf 1.800,00 € (Miete 2020, übereinstimmend für erledigt erklärt) sowie auf 400,00 € (Klageantrag zu I.) und auf 5.000,00 € (ursprünglicher Klageantrag zu II. gemäß der Klageerweiterung vom 12.05.2025).

36

Damit ergibt sich ein Gesamtstreitwert von 7.200,00 €.

IV.

37

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 91a, 269 ZPO.

38

Soweit die Klage mit diesem Endurteil abgewiesen wird, beruht die Kostenentscheidung auf § 91 ZPO. Soweit die Klage in der mündlichen Verhandlung vom 09.12.2025 in Höhe von 4.000,00 € teilweise zurückgenommen worden ist, beruht die Kostenentscheidung auf § 269 Abs. 3 S. 2 ZPO. Insoweit unterliegt jeweils die Klägerin kostenmäßig.

39

Soweit der Rechtsstreit in der mündlichen Verhandlung vom 11.07.2024 teilweise übereinstimmend für erledigt erklärt worden ist, beruht die Kostenentscheidung auf § 91a ZPO. Das Gericht entscheidet diesbezüglich über die Kosten unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen. Maßgeblich ist insoweit, wie nach summarischer Prüfung der Rechtsstreit im Falle einer streitigen Entscheidung voraussichtlich geendet hätte. Nach Auffassung des Gerichts entspricht es hier billigem Ermessen, der Beklagten die Kosten aufzuerlegen. Es sprechen in diesem Zusammenhang überwiegende Gesichtspunkte dafür, dass bezüglich der Mietforderungen für das Jahr 2020 die Verjährung rechtzeitig durch den Mahnantrag, welcher am 27.12.2023 beim Mahngericht eingegangen ist, nach § 204 Abs. 1 Nr. 2 BGB gehemmt worden ist. Die Bezeichnung „Miete 2020 für Apt. 126“ im Mahnbescheid erscheint ausreichend, da die Klägerin die ihr nach ihrer Auffassung für das Jahr 2020 insgesamt zustehende Miete geltend gemacht hat. Eine (inhaltlich aus dem Akteninhalt nicht genau feststellbare) Monierung des Mahngerichts ist durch die Klagepartei im Januar 2024 so beantwortet worden, dass am 01.02.2024 der Mahnbescheid erlassen und der Beklagten am 06.02.2024 zugestellt werden konnte. Nach summarischer Prüfung liegt es daher nahe, dass die Zustellung noch „demnächst“ im Sinn von § 167 ZPO erfolgte und die Verjährung daher gehemmt war. Eine Kostenauflegung auf die Beklagte erscheint auch vor dem Hintergrund angemessen, dass die Beklagte den klägerischen Anspruch für das Jahr 2020 nach Rechtshängigkeit vollumfänglich erfüllt und dessen materiellrechtliches Bestehen damit jedenfalls faktisch anerkannt hat.

40

Kostenmäßig unterliegt die Klägerin daher mit 400,00 € + 1.000,00 € sowie weiteren 4.000,00 €, die Beklagte unterliegt kostenmäßig mit 1.800,00 €. Daraus folgt eine Kostenquote von 75% zu 25% zum Nachteil der Klägerin.

V.

41

Vorläufige Vollstreckbarkeit: §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

VI.

42

Eine Pflicht zu der von der Klägerin beantragten Einholung einer Vorabentscheidung des EuGH besteht für das nicht letztinstanzlich entscheidende Gericht nicht, Art. 267 Abs. 2 AEUV (vgl. EuGH NJW 2021, 3303). Ohnehin sind die von der Klägerin in ihrem Vorlageantrag bezeichneten Rechtsfragen für das hiesige Verfahren ausweislich der obigen Begründung nicht entscheidungserheblich.