



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 6/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein  
BGHR: ja  
JNEU: nein

BGB § 556 Abs. 3

- a) Die Regelungen über den Einwendungsausschluss gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB finden grundsätzlich auch in dem Fall Anwendung, dass der Mieter geltend macht, der Vermieter habe den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entgegen § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB nicht beachtet.
- b) Das Wirtschaftlichkeitsgebot (§ 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB) ist nicht schon dann verletzt, wenn der Vermieter vor der Beauftragung von Leistungen, deren Kosten er im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umlegt, keine Vergleichsangebote einholt. Vielmehr ist zunächst entscheidend, dass der Vermieter die fraglichen Leistungen zu nicht marktgerechten, objektiv überhöhten Preisen beauftragt hat und deshalb das Einholen von Vergleichsangeboten auch zu einer Kosteneinsparung geführt hätte.
- c) Zur Bedeutung der Einlegung von Rechtsbehelfen des Vermieters gegen einen Grundsteuerbescheid im Hinblick auf die Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 BGB.

BGH, Urteil vom 20. Mai 2026 - VIII ZR 6/24 - LG Mannheim  
AG Mannheim



und Dienstleistungen an dem Gebäudekomplex. Ein Teil der Kosten der auf der Grundlage dieses Vertrags erbrachten Leistungen wird über die Betriebskostenabrechnungen auf die Mieter umgelegt.

3 Die Betriebskosten für das Jahr 2017 rechnete die Klägerin mit Schreiben vom 4. Dezember 2018 - zu Gunsten der Beklagten abgeändert mit Schreiben vom 1. April 2019 - ab. Danach schulden die Beklagten für das Jahr 2017 eine Nachzahlung in Höhe von 1.083,88 €. Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018, die den Beklagten mit Schreiben vom 29. November 2019 übersandt wurde, weist einen Nachzahlungsbetrag in Höhe von 794,24 € aus. Da der Klägerin zu den vorgenannten Abrechnungszeitpunkten lediglich Grundsteuerbescheide für die zuvor noch unbebauten Grundstücke vorlagen, wies sie in der Betriebskostenabrechnung 2017 einen "Abschlag" auf die Grundsteuer aus und behielt sich in beiden Abrechnungen ausdrücklich eine Nachberechnung der Grundsteuer vor.

4 Ende April 2020 ging der Klägerin der geänderte Grundsteuerbescheid vom 21. April 2020 für die Jahre 2017 und 2018 zu. Gegen die diesem zugrunde liegenden Bescheide über die Feststellung des Einheitswerts und die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags, jeweils vom 8. April 2020, legte die Klägerin - im Wesentlichen mit der Begründung, dass die Adressatenangabe in den Bescheiden unzutreffend sei - Einspruch ein. Der daraufhin (nochmals) - ausschließlich in Bezug auf die Adressatenangabe - geänderte Grundsteuerbescheid erging am 27. Oktober 2020. Bereits zuvor, nämlich mit Schreiben vom 25. August 2020, hatte die Klägerin den Beklagten die Abrechnungen über die Grundsteuer für die Jahre 2017 und 2018 übersandt, die rechnerisch auf dem Grundsteuerbescheid vom 21. April 2020 beruhen. Diese weisen Nachzahlungsbeträge in Höhe von 292,92 € (für 2017) und in Höhe von 618,94 € (für 2018) aus.

5           Der auf Zahlung sämtlicher vorgenannter Nachzahlungsbeträge in Höhe von insgesamt 2.798,98 € nebst Zinsen sowie auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten gerichteten Klage hat das Amtsgericht ganz überwiegend - mit Ausnahme nur eines Teils der begehrten Rechtsanwaltskosten - stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

6           Die Revision hat Erfolg.

I.

7           Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

8           Der Klägerin stünden die geltend gemachten Zahlungsansprüche schon deshalb nicht zu, weil sowohl die Betriebskosten- als auch die Grundsteuerabrechnungen an durchgreifenden Mängeln litten, weshalb sie keine wirksame Rechtsgrundlage für die Nachforderungen darstellten.

9           Zwar seien die Abrechnungen in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden. Die Klägerin habe den Beklagten auch in ausreichendem Umfang Einsicht in die Abrechnungsunterlagen gewährt. Die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2017 und 2018 wiesen aber inhaltliche Mängel auf und die auf diese Jahre bezogenen, nachträglich vorgenommenen Grundsteuerabrechnungen seien verfristet.

- 10            Soweit die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017 einen Abschlag auf die Grundsteuer ausweise, sei die Klägerin zur Abrechnung dieser Position schon deshalb nicht berechtigt, weil letzterer (lediglich) ein Grundsteuerbescheid für unbebaute Grundstücke zugrunde liege. Insofern fehle es an einer rechtmäßigen Umlegungsgrundlage. Denn letztlich handele es sich bei dieser Position um im Abrechnungszeitraum noch nicht tatsächlich entstandene und angefallene - und somit auch nicht berücksichtigungsfähige - Betriebskosten.
- 11            Unabhängig davon litten beide Betriebskostenabrechnungen an einem Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. Zwar hätten die Beklagten unstrittig gestellt, dass sämtliche in den Betriebskostenabrechnungen enthaltenen Abrechnungspositionen in den jeweiligen Leistungsverzeichnissen des TGM-Vertrags konkret aufgeführt seien. Damit stehe allerdings noch nicht fest, dass die auf die Mieter umgelegte Vergütung für diese Leistungen dem Wirtschaftlichkeitsgebot entspreche.
- 12            Angesichts des - insbesondere in finanzieller Hinsicht - überdurchschnittlichen Umfangs, der Bedeutung und der Laufzeit des hier in Rede stehenden TGM-Vertrags sei an die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots ein strenger Maßstab anzulegen. Diesem sei die Klägerin hier schon deshalb nicht gerecht geworden, weil sie ihrem eigenen Vortrag nach keine Vergleichsangebote vor dem Abschluss des Vertrags eingeholt habe. Hierzu sei sie indes verpflichtet gewesen. Dabei hätte sie nicht nur die Angebote verschiedener ortsnaher Marktteilnehmer einholen, sondern auch Mitbewerber in einem größeren Umkreis berücksichtigen müssen, weil bei einer Gewinnmarge, wie sie hier im Raum stehe, zu erwarten sei, dass sich für die in Frage kommenden Dienstleister auch weitere Anfahrten oder die Anmietung von Unterkünften für entsprechendes Personal vor Ort oder auch der Weg über lokale Subunternehmer wirtschaftlich noch lohnten.

- 13                Soweit die Klägerin - erstmals im Berufungsverfahren - vorgebracht habe, dass die "vormalige Eigentümerin und Vermieterin" des Gebäudekomplexes im Vorfeld Einzelangebote von entsprechenden Fachfirmen eingeholt habe, um der GmbH diese zwecks eines Preisvergleichs vorhalten zu können, ändere dies an der Beurteilung nichts. Denn diese Angebote bezögen sich dem Vorbringen der Klägerin nach nur auf einzelne der in dem TGM-Vertrag vereinbarten Leistungen. Damit fehle es bereits an einer Vergleichbarkeit der Preise. Es sei nämlich davon auszugehen, dass gerade der Gesamtumfang der im TGM-Vertrag vereinbarten Leistungen das Angebot eines niedrigeren Preisniveaus ermögliche, während ein solches Preisniveau bei der Beauftragung von Fachfirmen mit den einzelnen Leistungen nicht erreichbar erscheine.
- 14                Indem die Beklagten die unterbliebene Einholung von Vergleichsangeboten durch die Klägerin gerügt hätten, seien sie ihrer Darlegungs- und Beweislast nachgekommen. Denn damit hätten sie eine konkrete Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots durch die Klägerin dargetan, was insoweit ausreiche. Demgegenüber würde es die Anforderungen an die Darlegungslast des Mieters überspannen, wenn man von ihm verlangte, dass er bei einem derart umfangreichen Objekt konkrete Vergleichsangebote einhole und vorlege. Dies sei ihm schon mangels Zugangs zu dem entsprechenden Dienstleistungsmarkt nicht möglich.
- 15                Auch die gewährte Belegeinsicht habe es den Beklagten vorliegend nicht ermöglicht, weiteren Vortrag bezüglich des gerügten Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot zu halten. Vielmehr sei aufgrund der Marktlage und der internen Details der Beauftragung, die gerade preisgestaltend gewesen sein dürften, davon auszugehen, dass die Beklagten hier außerhalb des für ihren Anspruch erheblichen Geschehensablaufs stünden, mit der Folge, dass nach Maßgabe der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Grundsätze der sekundären Darlegungslast - hier zu Lasten der Klägerin - Anwendung fänden.

16 Mit Recht wendeten die Beklagten sich außerdem gegen die pauschal vorgenommenen Abzüge in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018 in Höhe von 40 % bei der Position "Vollwartung Aufzug" und in Höhe von 30 % bei der Position "Hauswart/Haustechnik". Denn die Klägerin sei insoweit ihrer Darlegungs- und Beweislast nicht nachgekommen. Zwar sei es in den Fällen, in denen eine bestimmte Kostenposition - wie häufig bei der Vergütung eines mit verschiedenen Tätigkeiten beauftragten Hausmeisters - sowohl umlagefähige Betriebskosten als auch nicht umlagefähige Erhaltungs- oder Verwaltungskosten enthalte, grundsätzlich möglich, den nicht umlagefähigen Anteil der Gesamtkosten nach § 287 ZPO zu schätzen. Im Streitfall habe die Klägerin die Art, die Zusammensetzung und den Umfang der vom Hausmeister erbrachten Leistungen aber nicht konkret dargelegt, weshalb es an einer Grundlage für eine solche Schätzung fehle. Gleiches gelte im Hinblick auf die Position "Vollwartung Aufzug".

17 Aus den im August 2020 an die Beklagten übersandten Grundsteuerabrechnungen für die Jahre 2017 und 2018 stünden der Klägerin die begehrten Nachforderungen ebenfalls nicht zu, da deren Geltendmachung zu spät erfolgt sei. Zwar könne der Vermieter sich bei der Betriebskostenabrechnung die Nachberechnung einzelner Positionen vorbehalten, soweit er ohne sein Verschulden an einer rechtzeitigen Abrechnung gehindert sei. Er müsse die nachträgliche Korrektur dann jedoch alsbald - gemäß der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs innerhalb von drei Monaten - nach dem Wegfall des Hindernisses vornehmen. Diese Frist habe die Klägerin hier nicht eingehalten. Denn sie habe den maßgeblichen Grundsteuerbescheid Ende April 2020 - und damit etwa vier Monate vor der gegenüber den Beklagten erfolgten Abrechnung - erhalten. Die Klägerin könne sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass sie gegen den im April 2020 erhaltenen Grundsteuerbescheid Einspruch eingelegt habe und der endgültige Bescheid sodann erst am 27. Oktober 2020 erlassen worden sei. Denn mit ihrem

Einspruch habe die Klägerin sich allein gegen die (fehlerhafte) Adressatenangabe in dem Bescheid gewandt, jedoch keine inhaltlichen Einwände erhoben. Dass die Klägerin nicht einen bestandskräftigen Grundsteuerbescheid habe abwarten wollen, zeige sich auch daran, dass sie die entsprechende Abrechnung gegenüber den Beklagten bereits im August 2020, also lange Zeit vor Erhalt des geänderten Grundsteuerbescheids, vorgenommen habe.

II.

18                    Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

19                    Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin auf Nachzahlung von nicht durch Vorauszahlungen gedeckten Betriebskosten aus § 556 Abs. 1, 3 BGB in Verbindung mit § 3 Nr. 2 des Mietvertrags für die Abrechnungszeiträume 2017 und 2018 nicht verneint werden. Das gilt sowohl für die auf die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2017 und 2018 gestützten Nachzahlungsansprüche der Klägerin in Höhe von insgesamt 1.878,12 € (dazu nachfolgend unter 1) als auch für die auf die nachträglichen Grundsteuerabrechnungen für die Jahre 2017 und 2018 gestützten Nachzahlungsansprüche der Klägerin in Höhe von insgesamt 911,86 € (dazu nachfolgend unter 2). Damit fehlt es zugleich an der Grundlage für die erfolgte Abweisung der Klage hinsichtlich der begehrten Nebenforderungen (Zinsen und vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten).

20                    1. Das Berufungsgericht hat einen Anspruch der Klägerin auf Nachzahlung der in den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2017 und 2018 jeweils zu Gunsten der Klägerin ausgewiesenen Beträge in Höhe von 1.083,88 € und 794,24 € zu Unrecht verneint.

21 a) Bereits im Ausgangspunkt ist das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft davon ausgegangen, die von ihm angenommenen Mängel der beiden - nach den insoweit rechtlich nicht zu beanstandenden Feststellungen des Berufungsgerichts formell ordnungsgemäßen - Betriebskostenabrechnungen führten dazu, dass es insgesamt an einer wirksamen Rechtsgrundlage für die daraus abgeleiteten Nachforderungen der Klägerin fehle. Insoweit hat das Berufungsgericht verkannt, dass selbst formelle Fehler einer Betriebskostenabrechnung nicht zwingend einer sich aus der Abrechnung ergebenden Nachforderung des Vermieters insgesamt entgegenstehen. Vielmehr verbleibt einem Vermieter, wenn sich ein formeller Fehler der Betriebskostenabrechnung nicht auf alle Abrechnungspositionen erstreckt, eine sich aus der Abrechnung ergebende Nachforderung insoweit, als unwirksame Einzelpositionen unschwer herausgerechnet werden können und die Nachforderung auch ohne Berücksichtigung dieser Einzelpositionen (teilweise) gerechtfertigt ist (vgl. Senatsurteil vom 8. Dezember 2010 - VIII ZR 27/10, NJW 2011, 1867 Rn. 11 mwN). Erst recht können - wie die Revision zutreffend geltend macht - etwaige materiell-rechtliche Fehler einer Betriebskostenabrechnung lediglich zu einer Kürzung des sich aus der Abrechnung ergebenden Anspruchs des Vermieters auf eine Nachzahlung von Betriebskosten (gegebenenfalls bis auf null Euro) führen, nicht aber bewirken, dass es von vornherein an einer wirksamen Rechtsgrundlage für eine Nachforderung fehlt.

22 Auch ein etwaiger Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot führt lediglich zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB, der auf Rückzahlung der unnötigen Kosten beziehungsweise auf Freihaltung von diesen gerichtet ist (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteile vom 25. Januar 2023 - VIII ZR 230/21, NJW-RR 2023, 373 Rn. 27; vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 117/21, NJW-RR 2022, 1593 Rn. 36; vom 17. Dezember 2014 - XII ZR 170/13, NJW 2015, 855 Rn. 11, 12; jeweils mwN), und hat demnach

ebenfalls nicht etwa zur Folge, dass eine Betriebskostenabrechnung, die unnötige Kosten in dem vorgenannten Sinn ausweist, insgesamt unwirksam wäre.

23 Ohne Erfolg hält die Revisionserwiderung dem entgegen, etwas anderes müsse gelten, wenn eine Betriebskostenabrechnung wegen inhaltlicher Fehler "durchgängig falsch" sei. Zum einen beziehen sich die vom Berufungsgericht angenommenen Mängel der Betriebskostenabrechnung seinen eigenen Feststellungen nach schon nicht auf sämtliche in den beiden Betriebskostenabrechnungen aufgeführten Positionen. So hat das Berufungsgericht etwa festgestellt, dass die in beiden Abrechnungen jeweils enthaltene Position "Energiekosten (Heizung, Wasser, Klima)" zwischen den Parteien unstreitig ist, was bedeutet, dass die Beklagten gegen diese Betriebskostenposition nach Grund und Höhe keine inhaltlichen Einwände (mehr) erheben. Zum anderen hätte aber auch eine wegen inhaltlicher Fehler "durchgängig falsche" Betriebskostenabrechnung allenfalls zur Folge, dass dem Vermieter im Ergebnis eine sich auf eine solche Abrechnung gestützte Nachforderung aus materiell-rechtlichen Gründen nicht zustünde.

24 b) Unabhängig davon ist weder die Annahme des Berufungsgerichts, die Klägerin habe mit den hier zu beurteilenden Betriebskostenabrechnungen gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot (§ 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB) verstoßen (dazu nachfolgend unter aa), noch dessen Beurteilung, einzelne Positionen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2017 und 2018 ("Grundsteuer Abschlag" in der Betriebskostenabrechnung 2017 und "Wartung Aufzüge" sowie "Hauswart/Haustechniker" in der Betriebskostenabrechnung 2018) seien mit Mängeln behaftet (dazu nachfolgend unter bb und cc), frei von Rechtsfehlern.

25 aa) Die bislang vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen rechtfertigen die Bejahung einer Verletzung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit durch die Klägerin nicht. Anders als die Revision meint, kann die Beantwortung der

Frage, ob die Klägerin gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz verstoßen hat, hier nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts allerdings nicht etwa deshalb offenbleiben, weil die Beklagten mit ihrem diesbezüglichen Einwand wegen des Ablaufs der Einwendungsfrist nach § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB ausgeschlossen wären (dazu nachfolgend unter (1)). Mit Recht rügt die Revision hingegen, das Berufungsgericht habe unter Verkennung der Anforderungen an die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots rechtsfehlerhaft angenommen, die Klägerin habe dieses Gebot verletzt (dazu nachfolgend unter (2)).

26 (1) Die Revision rügt ohne Erfolg, das Berufungsgericht hätte den Einwand der Beklagten, die Klägerin habe gemäß den hier zu beurteilenden Abrechnungen Betriebskosten auf die Beklagten umgelegt, die unter Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes entstanden seien, schon deshalb nicht beachten dürfen, weil die Beklagten diesen Einwand nicht innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB erhoben hätten.

27 (a) Die Revision geht zwar zutreffend davon aus, dass die Regelungen des § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB, wonach der Mieter Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen hat und der Mieter nach Ablauf dieser Frist Einwendungen nur noch geltend machen kann, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat, grundsätzlich auch in dem Fall Anwendung finden, dass der Mieter geltend macht, der Vermieter habe den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entgegen § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB nicht beachtet.

28 Wie der Senat bereits entschieden hat (Senatsurteil vom 11. Mai 2016 - VIII ZR 209/15, NJW 2016, 2254 Rn. 26), ergeben sich weder aus dem Wortlaut

des § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB noch aus dem Sinn und Zweck dieser Vorschriften (vgl. hierzu Senatsurteil vom 8. Dezember 2010 - VIII ZR 27/10, NJW 2011, 1867 Rn. 16 ff.) Hinweise auf eine Beschränkung des Einwendungsausschlusses. Die Bestimmung stellt im Interesse der Ausgewogenheit (BT-Drucks. 14/5663, S. 79) dem Nachforderungsausschluss für den Vermieter (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB) einen Einwendungsausschluss für den Mieter gegenüber. Damit soll erreicht werden, dass in absehbarer Zeit nach einer Betriebskostenabrechnung Klarheit über die wechselseitig geltend gemachten Ansprüche besteht (BT-Drucks. 14/5663, aaO; Senatsurteile vom 8. Dezember 2010 - VIII ZR 27/10, aaO Rn. 16; vom 11. Mai 2016 - VIII ZR 209/15, aaO).

29

Die insoweit beabsichtigte Befriedungsfunktion gebietet es, auch den Einwand des Mieters, die Betriebskostenabrechnung enthalte Kosten, die bei Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes durch den Vermieter (teilweise) nicht entstanden wären, als Einwendung im Sinne von § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB anzusehen. Denn wenn der Mieter einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot gegenüber einer Nachforderung des Vermieters im Sinne von § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 BGB auch noch nach Ablauf der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB geltend machen könnte, wäre die Befriedungsfunktion nicht umfassend gewährleistet (so - zumindest im Ergebnis - auch BeckOGK-BGB/Drager, Stand: 1. Oktober 2025, § 556 Rn. 225; Börstinghaus/Siegmund/Knopper, Miete, 8. Aufl., § 556 Rn. 215; Bub/Treier/Ludley, Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete, 6. Aufl., § 32 Rn. 338; Lützenkirchen/Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Aufl., § 556 BGB Rn. 733a; Streyll, NZM 2013, 97, 100; Flatow, WuM 2016, 338, 339; LG Berlin, WuM 2021, 557 f.; LG Karlsruhe, Urteil vom 30. März 2012 - 9 S 506/11, BeckRS 2012, 11897; aA Staudinger/Artz, BGB, Neubearb. 2024, § 556 Rn. 127; MünchKommBGB/Zehelein, BGB, 9. Aufl., § 556 Rn. 104; AG Dortmund, ZMR 2016, 706, 707; AG Berlin-Mitte, WuM 2018, 430, 431).

30           Diesem Verständnis steht - anders als die Revisionserwiderung unter Heranziehung einer Literaturstimme (Schmidt/Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, 16. Aufl., § 556 BGB Rn. 435) meint und die vorstehend zitierte Gegenansicht, soweit sie begründet wird, es vertritt - nicht entgegen, dass der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz eine Nebenpflicht des Vermieters begründet, deren Verletzung, wie oben bereits erwähnt, zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB führt (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteile vom 25. Januar 2023 - VIII ZR 230/21, NJW-RR 2023, 373 Rn. 27; vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 117/21, NJW-RR 2022, 1593 Rn. 36; vom 17. Dezember 2014 - XII ZR 170/13, NJW 2015, 855 Rn. 10 f., 12; jeweils mwN). Zwar hat diese rechtliche Einordnung des Wirtschaftlichkeitsgebots zur Folge, dass der Mieter, wenn er sich gegenüber einer vom Vermieter begehrten Nachzahlung von Betriebskosten damit verteidigt, der Vermieter habe den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz missachtet, in der Sache einen Gegenanspruch und damit keine (rechtshindernde oder rechtsvernichtende) Einwendung im engeren Sinne erhebt. Die vom Gesetzgeber bezweckte Befriedungsfunktion gebietet es jedoch, den Begriff der Einwendungen in § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB weit auszulegen (so auch schon Senatsurteil vom 11. Mai 2016 - VIII ZR 209/15, NJW 2016, 2254 Rn. 25 ff. [zu abgerechneten Kosten, die generell nicht als Betriebskosten umlegbar sind]) und folglich auch die vorgenannte mieterseitige "Verteidigung" als Einwendung im Sinne von § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB anzusehen.

31           (b) Das Berufungsgericht war hier aber gleichwohl nicht gehalten, der Frage nachzugehen, ob die Beklagten einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot durch die Klägerin innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB geltend gemacht haben. Denn die Klägerin hat sich gemäß den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht auf den Einwendungsausschluss infolge des Ablaufs dieser Frist berufen. Gegenteiliges ergibt sich auch nicht aus den von der Revision in Bezug genommenen Schriftsätzen der Klägerin vom 27. April 2022 und

vom 1. Juni 2023; soweit dort auf das außergerichtliche Schreiben der Klägerin vom 7. Mai 2021 hingewiesen wird, steht dieser Hinweis zum einen nicht im Zusammenhang mit der Frage, ob die Beklagten wegen Fristablaufs mit bestimmten Einwendungen ausgeschlossen sind, und enthält zum anderen selbst jenes außergerichtliche Schreiben nicht (hinreichend deutlich) die Berufung auf einen solchen Einwendungsausschluss.

32           Selbst wenn es sich - wie die Revision befürwortet, die Revisionserweiterung hingegen ablehnt - bei der Frage, ob vom Mieter gegen die Betriebskostenabrechnung erhobene Einwendungen infolge des Ablaufs der Einwendungsfrist nach § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB unbeachtlich sind, um einen Gesichtspunkt handelte, den das Gericht unabhängig davon, ob der Vermieter sich auf den Einwendungsausschluss beruft, stets bereits dann zu prüfen hätte, wenn sich auf der Grundlage des vorgetragenen Sachverhalts hinreichende Anhaltspunkte für ein Eingreifen des Einwendungsausschlusses ergäben (so wohl MünchKommBGB/Zehelein, BGB, 9. Aufl., § 556 Rn. 112; Lützenkirchen/Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Aufl., § 556 BGB Rn. 733a; aA Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, 16. Aufl., § 556 BGB Rn. 424), führte dies im Streitfall nicht zu einer anderen Beurteilung. Denn hinreichende Anhaltspunkte für ein Eingreifen des Einwendungsausschlusses bestünden nur, wenn zumindest zu dem Zeitpunkt des Zugangs der Betriebskostenabrechnung beim Mieter sowie zu dem Zeitpunkt des Zugangs der (erstmaligen) Mitteilung der betreffenden Einwendungen des Mieters beim Vermieter Sachvortrag vorläge. Dass hier zu dem letztgenannten Zeitpunkt Vortrag gehalten worden wäre, lässt sich den Feststellungen des Berufungsgerichts indes nicht entnehmen. Übergangenen Sachvortrag hierzu zeigt auch die Revision nicht auf.

33 (c) Aus den vorstehenden Gründen scheidet nach Maßgabe des § 559 Abs. 1 ZPO eine Berücksichtigung des erstmals im Revisionsverfahren erhobenen, auf die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB bezogenen Einwands der Klägerin durch den Senat ebenfalls aus. Die tatsächlichen Voraussetzungen - namentlich der Zeitpunkt, zu dem die Beklagten den Einwand, die Klägerin habe den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz nicht eingehalten, erstmals erhoben haben - sind auch nicht etwa unstreitig. Das gilt erst recht für die Umstände, die für die Beurteilung der Frage von Bedeutung sind, ob die Klägerin sich, wie die Revisionserwiderung geltend macht, treuwidrig verhält, indem sie sich erstmals in der dritten Instanz auf einen gegebenenfalls zu Lasten der Beklagten wirkenden Einwendungsausschluss beruft.

34 (2) Jedoch hat das Berufungsgericht - wie die Revision mit Recht geltend macht - die Anforderungen an die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes durch den Vermieter verkannt und daher zu Unrecht angenommen, der Klägerin sei ein Verstoß gegen diesen Grundsatz anzulasten.

35 (a) Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (§ 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB) bezeichnet die vertragliche Nebenpflicht des Vermieters, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der - nach entsprechender Vereinbarung - vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 117/21, NJW-RR 2022, 1593 Rn. 36; vom 25. Januar 2023 - VIII ZR 230/21, NJW-RR 2023, 373 Rn. 27; jeweils mwN). Eine Verletzung dieser Nebenpflicht kommt insbesondere in Betracht, wenn der Vermieter bei der Beauftragung von Leistungen, deren Kosten als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können, nicht auf angemessene oder günstige Angebote zurückgreift (vgl. BGH, Urteile vom 13. Juni 2007 - VIII ZR 78/06, NJW-RR 2007, 1242 Rn. 13; vom 6. Juli 2011 - VIII ZR 340/10, NJW 2011, 3028

Rn. 21; vom 17. Dezember 2014 - XII ZR 170/13, NJW 2015, 855 Rn. 11, 13; vom 7. Februar 2018 - VIII ZR 189/17, NJW 2018, 1599 Rn. 11). Hat der Vermieter eine solche objektiv unwirtschaftliche - zu vermeidbaren Kosten führende - Disposition getroffen, kann er sich gegebenenfalls entlasten (§ 280 Abs. 1 Satz 2 BGB), wenn er die ihm zumutbaren Anstrengungen unternommen hat, einen preisgünstigen Anbieter zu finden (vgl. Milger, NZM 2012, 657, 664 ff.; siehe auch Streyl, NZM 2013, 97, 99).

36 (b) Diese Maßstäbe hat das Berufungsgericht bei der Bejahung einer Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes durch die Klägerin nicht hinreichend beachtet. Die Beurteilung der Frage, ob der Vermieter gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen hat, ist zwar das Ergebnis einer tatrichterlichen Würdigung, die in der Revisionsinstanz nur eingeschränkt darauf überprüft werden kann, ob das Berufungsgericht den Rechtsbegriff des Gebots der Wirtschaftlichkeit verkannt, wesentliche Umstände übersehen oder nicht vollständig gewürdigt, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt oder Verfahrensfehler begangen hat (vgl. Senatsurteil vom 25. Januar 2023 - VIII ZR 230/21, aaO Rn. 29). Solche Fehler liegen hier indes vor.

37 Das Berufungsgericht hat einen Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz allein aufgrund der Feststellung bejaht, dass die Klägerin vor dem Abschluss des TGM-Vertrags keine Vergleichsangebote von anderen Dienstleistern über das Gesamtpaket der mit diesem Vertrag in Auftrag gegebenen Leistungen eingeholt hat, obwohl sie verpflichtet gewesen sei, sich einen sorgfältigen Marktüberblick zu verschaffen. Damit hat das Berufungsgericht verkannt, dass das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht schon dann verletzt ist, wenn der Vermieter sich vor der Beauftragung von Leistungen, deren Kosten er im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umlegt, keinen ausreichenden Marktüberblick verschafft. Vielmehr ist zunächst entscheidend, dass der Vermieter die fraglichen

Leistungen zu nicht marktgerechten, objektiv überhöhten Preisen beauftragt hat und deshalb das Einholen von Vergleichsangeboten auch zu einer Kosteneinsparung geführt hätte.

38            Erst wenn eine Beauftragung zu nicht marktgerechten, objektiv überhöhten Preisen feststeht, kann es im Rahmen der Prüfung, ob der Vermieter sich gemäß § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB entlasten kann, auf die Frage ankommen, ob er die ihm zumutbaren Anstrengungen unternommen hat, einen preisgünstigen Anbieter zu finden. Hierbei ist dann von Bedeutung, ob, in welchem Umfang und mit welchem Ergebnis der Vermieter vor Abschluss des fraglichen Dienstleistungsvertrags Vergleichsangebote eingeholt hat.

39            (3) Es trifft entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch nicht zu, dass den Beklagten nach Maßgabe der vorstehenden Grundsätze die Darlegung einer Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots unter den im Streitfall gegebenen Umständen nicht möglich und zumutbar wäre und daher - wie das Berufungsgericht gemeint hat - zu Lasten der Klägerin die Grundsätze der sekundären Darlegungslast eingriffen.

40            (a) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs folgt aus der Einordnung des Wirtschaftlichkeitsgebots als vertragliche Nebenpflicht des Vermieters nach allgemeinen Grundsätzen, dass der Mieter, der wegen einer solchen Pflichtverletzung Ansprüche erhebt, die Darlegungs- und Beweislast für ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters trägt (vgl. nur BGH, Urteile vom 6. Juli 2011 - VIII ZR 340/10, NJW 2011, 3028 Rn. 16; vom 17. Dezember 2014 - XII ZR 170/13, NJW 2015, 855 Rn. 12; vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 117/21, NJW-RR 2022, 1593 Rn. 36; vom 25. Januar 2023 - VIII ZR 230/21, NJW-RR 2023, 373 Rn. 41). Grundsätzlich trifft den Vermieter insoweit auch nicht

eine sekundäre Darlegungslast, die ihn zur näheren Darlegung der für die Wirtschaftlichkeit erheblichen Tatsachen, etwa eines Preisvergleichs, verpflichten würde (vgl. BGH, Urteile vom 6. Juli 2011 - VIII ZR 340/10, aaO Rn. 19 ff.; vom 17. Dezember 2014 - XII ZR 170/13, aaO).

41 (b) Danach ist es im Streitfall Sache der Beklagten darzulegen, dass die Klägerin diejenigen abgerechneten Leistungen, deren Erbringung sie der GmbH übertragen hat, zu günstigeren Preisen hätte beauftragen können. Etwas anderes gilt hier entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch nicht mit Blick darauf, dass der TGM-Vertrag ein umfangreiches Gesamtpaket an Dienstleistungen umfasst. Denn auch in einem solchen Fall ist es dem Mieter - anhand der ihm zustehenden Belegeinsicht - grundsätzlich möglich und zumutbar, sich einen Überblick über die Angemessenheit der dem Vermieter auf der Grundlage eines solchen Vertrags in Rechnung gestellten und auf den Mieter umgelegten Kosten zu verschaffen.

42 Gemäß den insoweit rechtsfehlerfreien und unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Klägerin den Beklagten auch in gebotenem Umfang Belegeinsicht - unter anderem in die einen Bestandteil des TGM-Vertrags bildenden Leistungs- und Preisverzeichnisse - gewährt, die es ihnen ermöglicht hat, die an die GmbH übertragenen Aufgabenkreise sowie die Höhe der von der Klägerin an die GmbH zu leistende Vergütung zu ermitteln. Weshalb es den Beklagten vor diesem Hintergrund nicht möglich und zumutbar sein sollte, die Angemessenheit der vereinbarten Preise bezogen auf die in den Betriebskostenabrechnungen aufgeführten Leistungspositionen - deren Übereinstimmung mit den in den vorgenannten Preis- und Leistungsverzeichnissen enthaltenen Leistungspositionen die Beklagten nach den Feststellungen des Berufungsgerichts unstreitig gestellt haben - anhand eines Vergleichs mit den Preisen anderer Anbieter solcher Leistungen zu überprüfen (vgl. Senatsurteile vom 6. Juli

2011 - VIII ZR 340/10, NJW 2011, 3028 Rn. 21; vom 3. Juli 2013 - VIII ZR 322/12, NJW 2013, 3234 Rn. 11; vom 27. Oktober 2021 - VIII ZR 114/21, NJW-RR 2022, 157 Rn. 31), hat das Berufungsgericht nicht näher ausgeführt und ist auf der Grundlage der bisher vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen auch nicht ersichtlich. Insbesondere ist unklar, welcher "vorgelegten Tätigkeitsaufstellung" das Berufungsgericht trotz der vorbezeichneten tatsächlichen Feststellungen eine fehlende Überprüfbarkeit der im Abrechnungszeitraum zu erbringenden Leistungen entnommen haben will und weshalb dies für die Prüfung der - von den Beklagten hier angezweifelte - Angemessenheit der zwischen der Klägerin und der GmbH vereinbarten Preise von Bedeutung sein soll.

43           Der Umstand, dass es der Klägerin - wie das Berufungsgericht vermutet hat - aufgrund der Beauftragung eines umfangreichen Gesamtpakets an Dienstleistungen möglich gewesen sei, günstigere Preise zu erzielen, als dies der Fall gewesen wäre, wenn sie die einzelnen Leistungen an verschiedene Dienstleister übertragen hätte, führt ebenfalls nicht etwa dazu, dass den Beklagten die Vornahme einer preisvergleichenden Betrachtung nicht möglich oder zumutbar wäre. Abgesehen davon, dass die Beauftragung eines Gesamtpakets an Dienstleistungen unter den vom Berufungsgericht vermuteten Marktbedingungen zunächst einmal in besonderem Maße für die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes spräche, kann der Mieter auch in einer solchen Konstellation mithilfe einer Recherche im Internet oder einer Datensammlung des örtlichen Mietervereins - gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Rechtsberaters - überschlägig abschätzen, ob und in welchem Umfang Preisnachlässe bei der Vergabe eines mit dem jeweils in Rede stehenden Gesamtleistungspaket vergleichbaren Auftragsumfangs marktüblich sind.

44           (c) Die bisher vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen rechtfertigen es schließlich - anders als das Berufungsgericht gemeint hat - auch nicht,

von der Klägerin nach den Grundsätzen der sekundären Darlegungslast Vortrag zu den für die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots erheblichen Tatsachen - beispielsweise in Form der Darlegung von Preisvergleichen - zu verlangen.

45 Das Berufungsgericht hat zwar zutreffend gesehen, dass die Grundsätze der sekundären Darlegungslast nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nur Anwendung finden, wenn der an sich Darlegungsbelastete außerhalb des für seinen Anspruch erheblichen Geschehensablaufs steht, der Gegner aber alle erheblichen Tatsachen kennt und ihm nähere Angaben zumutbar sind (vgl. BGH, Urteile vom 17. Februar 2004 - X ZR 108/02, NJW-RR 2004, 989 unter II 2 b bb; vom 17. Januar 2008 - III ZR 239/06, NJW 2008, 982 Rn. 16; vom 6. Juli 2011 - VIII ZR 340/10, NJW 2011, 3028 Rn. 21).

46 Es hat aber rechtsirrtümlich angenommen, bei den "internen Details der Beauftragung" der GmbH durch die Klägerin, "die gerade preisgestaltend sein dürften", handele es sich um einen für den Anspruch der Beklagten erheblichen Geschehensablauf. Um die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots in Bezug auf die von den Beklagten hier angezweifelte Angemessenheit der von der Klägerin abgerechneten Kosten überprüfen zu können, bedarf es ausschließlich eines Vergleichs der zwischen der Klägerin und der GmbH vereinbarten Preise mit den marktüblichen Preisen für die entsprechenden Dienstleistungen, nicht jedoch einer Kenntnis darüber, welche Kalkulationen oder sonstigen Erwägungen der in dem TGM-Vertrag enthaltenen Preisvereinbarung zugrunde liegen. Aus diesem Grund kommt es hierbei auch auf etwaige persönliche und rechtliche Verflechtungen zwischen den Parteien des TGM-Vertrags, auf die das Berufungsgericht, wenngleich in etwas anderem Zusammenhang, abgestellt hat, nicht an (vgl. hierzu auch Senatsurteile vom 27. Oktober 2021 - VIII ZR 102/21, NJW-RR 2022, 151 Rn. 42 ff., und VIII ZR 114/21, NJW-RR 2022, 157 Rn. 33 f.). Bei der vom

Berufungsgericht zusätzlich herangezogenen "Marktlage" handelt es sich dem gegenüber - wie oben bereits aufgezeigt - nicht um ein Merkmal, über das sich lediglich die Klägerin, nicht aber die Beklagten Kenntnis verschaffen könnten.

47           bb) Die Annahme des Berufungsgerichts, die Klägerin sei zur Umlage der in der Betriebskostenabrechnung 2017 ausgewiesenen Position "Grundsteuer Abschlag" nicht berechtigt, ist ebenfalls rechtsfehlerhaft.

48           Das Berufungsgericht ist zwar im Ansatz zutreffend davon ausgegangen, dass der Vermieter grundsätzlich nur solche Betriebskosten auf den Mieter umlegen darf, die sich auf das vermietete Grundstück beziehungsweise Gebäude beziehen (§ 556 Abs. 1 Satz 2 BGB) und die ihm tatsächlich entstanden sind, was - da Betriebskosten ihre Ursache in der Regel in der Belastung des Vermieters mit einer Verbindlichkeit gegenüber Dritten haben - bedeutet, dass diese Verbindlichkeit ihrerseits rechtlichen Bestand haben, vom Vermieter also erfüllt werden muss. Es hat aber übersehen, dass es - worauf die Revision mit Recht hinweist - für die Beurteilung, ob diese materiell-rechtlichen Voraussetzungen in Bezug auf bestimmte vom Vermieter in die Betriebskostenabrechnung eingestellte Positionen vorliegen, in den Grenzen des § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 BGB auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung ankommt (vgl. auch Senatsurteil vom 19. Januar 2005 - VIII ZR 116/04, juris Rn. 7 ff., 11).

49           Insofern kann die Frage hier offenbleiben, ob von umlagefähigen Betriebskosten in dem vorgenannten Sinn die Rede sein kann, wenn und solange der Vermieter lediglich einen Grundsteuerbescheid für unbebaute Grundstücke - wie dies hier nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zum Zeitpunkt der Erstellung der zu Gunsten der Beklagten im April 2019 korrigierten Betriebskosten-

abrechnung für das Jahr 2017 der Fall war - erhalten hat, während ihm ein Bescheid über die Grundsteuer für das - zwangsläufig erst nach Bebauung - vermietete Grundstück noch nicht vorliegt. Denn jedenfalls lag nach den insoweit rechtsfehlerfreien und unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts zu dem maßgeblichen Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht ein an die Klägerin gerichteter, auf das bebaute - die Mietwohnung der Beklagten umfassende - Grundstück bezogener und bestandskräftiger Grundsteuerbescheid für das Jahr 2017 vor. Dieser rechtfertigt seiner Höhe nach - was zwischen den Parteien nicht im Streit steht - eine über den Gesamtbetrag, den die Klägerin in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017 hierfür angesetzt hat, hinausgehende Umlage gegenüber den Beklagten.

50 Da es insoweit allein um die Frage geht, ob die Klägerin materiell berechtigt ist, den in der Betriebskostenabrechnung 2017 für die Grundsteuer angesetzten Gesamtbetrag (376,46 €) auf die Beklagten umzulegen, spielt es hierbei entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung weder eine Rolle, dass die Klägerin nicht ausdrücklich erklärt hat, sie korrigiere die seinerzeit in der Betriebskostenabrechnung angesetzte Position "Grundsteuer Abschlag" dahingehend, dass diese Position nunmehr auf der Grundlage der endgültig festgesetzten Grundsteuer gefordert werde, noch kommt es an dieser Stelle darauf an, ob die Klägerin die sich aus dem endgültigen Grundsteuerbescheid ergebende - über den in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017 insgesamt angesetzten Betrag von 376,46 € hinausgehende - (Rest-)Forderung rechtzeitig gegenüber den Beklagten abgerechnet hat.

51 cc) Die Annahme des Berufungsgerichts, die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018 sei deshalb fehlerhaft, weil die Klägerin bei den Positionen "Wartung Aufzüge" und "Hauswart/Haustechniker" mit Blick darauf, dass diese Positionen zum Teil nicht umlagefähige Kosten umfassten, pauschale Abzüge in

Höhe von 40 Prozent beziehungsweise 30 Prozent vorgenommen habe, ohne ihrer diesbezüglichen Darlegungslast zu genügen, hält rechtlicher Nachprüfung ebenfalls nicht stand. Die bisher vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen erlauben eine Beurteilung über die materiell-rechtliche Berechtigung der diesbezüglich von der Klägerin angesetzten Kosten nicht. Eine etwaige Kürzung dieser Kostenpositionen scheidet zwar - anders als die Revision meint - nicht von vornherein wegen der zu Gunsten des Vermieters geltenden Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB aus (dazu nachfolgend unter (1)). Ihr steht aber entgegen, dass das Berufungsgericht keine abschließenden tatrichterlichen Feststellungen dazu getroffen hat, ob im Streitfall eine Schätzung der umlagefähigen Kosten nach § 287 ZPO in Betracht kommt (dazu nachfolgend unter (2)).

52 (1) Ohne Erfolg rügt die Revision, das Berufungsgericht hätte den wegen der pauschalen Abzüge bei den Positionen "Wartung Aufzüge" und "Hauswart/Haustechniker" erhobenen Einwand der Beklagten nach Maßgabe des § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB nicht berücksichtigen dürfen. Zu der Prüfung, ob die Beklagten die Einwendungsfrist eingehalten haben, bestand deshalb kein Anlass, weil die Klägerin sich in den Vorinstanzen gemäß den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht auf den Ablauf dieser Frist berufen hat. Gegenteiliges macht auch die Revision nicht geltend.

53 Wie oben (unter II 1 b aa (b)) bereits aufgezeigt, wäre eine Prüfung der Frage, ob vom Mieter gegen die Betriebskostenabrechnung erhobene Einwendungen infolge des Ablaufs der Einwendungsfrist nach § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB unbeachtlich sind, durch das Berufungsgericht selbst dann, wenn sie - wie die Revision geltend macht - unabhängig davon, ob der Vermieter sich auf den Einwendungsausschluss beruft, zu erfolgen hätte, jedenfalls nur in Betracht gekommen, wenn zumindest zu dem Zeitpunkt des Zugangs der Betriebskostenabrechnung beim Mieter sowie zu dem Zeitpunkt des Zugangs der (erstmaligen)

Mitteilung der betreffenden Einwendungen des Mieters beim Vermieter Sachvortrag vorgelegen hätte. Dass hier zu dem letztgenannten Zeitpunkt Vortrag gehalten worden wäre, lässt sich den Feststellungen des Berufungsgerichts jedoch nicht entnehmen. Übergangenen Sachvortrag hierzu zeigt auch die Revision nicht auf.

54 Aus diesen Gründen scheidet nach Maßgabe des § 559 Abs. 1 ZPO eine Berücksichtigung des erstmals im Revisionsverfahren erhobenen, auf die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB bezogenen Einwands der Klägerin durch den Senat ebenfalls aus. Die tatsächlichen Voraussetzungen - namentlich der Zeitpunkt, zu dem die Beklagten den Einwand, die Klägerin habe den Anteil der nicht umlagefähigen Kostenanteile bei den Positionen "Wartung Aufzüge" und "Hauswart/Haustechniker" im Zuge ihrer pauschalen Schätzung zu gering bemessen, erstmals erhoben haben - sind auch nicht etwa unstrittig. Das gilt erst recht für die Umstände, die für die Beurteilung der Frage von Bedeutung sind, ob die Klägerin sich, wie die Revisionserwiderung geltend macht, treuwidrig verhält, indem sie sich erstmals in der dritten Instanz auf einen gegebenenfalls zu Lasten der Beklagten wirkenden Einwendungsausschluss beruft.

55 (2) Die bislang vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen lassen eine abschließende Beurteilung, ob die Klägerin zur Umlage der für die Positionen "Wartung Aufzüge" und "Hauswart/Haustechniker" angesetzten Kosten - jeweils unter Abzug eines prozentualen Anteils von den Gesamtkosten für darin enthaltene nicht umlagefähige Tätigkeiten - auf die Beklagten berechtigt ist, indes nicht zu.

56 (a) Nach der Rechtsprechung des Senats ist es Sache des Vermieters, der - wie im Streitfall gegeben - bei bestimmten Betriebskosten, etwa bei den

Kosten des Hauswarts, einen pauschalen Abzug wegen nicht umlagefähiger Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 1 Abs. 2 BetrKV) vornimmt, die Kosten nachvollziehbar so aufzuschlüsseln, dass die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden können, wenn der Mieter, wie hier, den Ansatz der Betriebskosten (schlicht) bestreitet (vgl. Senatsurteil vom 20. Februar 2008 - VIII ZR 27/07, NJW 2008, 1801 Rn. 26-29). Danach ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht sich auf den Standpunkt gestellt hat, die Klägerin habe ihrer Darlegungslast allein mit der Vorlage der "Leistungsbeschreibung für die Haustechniker" nicht genügt. Denn nach den insoweit unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts enthält dieses Dokument lediglich eine Auflistung der verschiedenen in den Bereich der Haustechnik fallenden - zum Teil nicht der Umlage auf den Mieter unterliegenden - Aufgaben. Eine solche Auflistung stellt keine nachvollziehbare Aufschlüsselung der angefallenen Gesamtkosten nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kostenanteilen dar, da sie nicht auf die Gewichtung der einzelnen Tätigkeiten nach tatsächlichem Aufwand oder sonst vergütungsrelevanten Gesichtspunkten schließen lässt.

57 (b) Das Berufungsgericht hat sich aber nur unzureichend mit der Frage auseinandergesetzt, ob in dem hier zu beurteilenden Fall nach Maßgabe des § 287 ZPO nicht wenigstens die Schätzung eines umlagefähigen Mindestbetrags möglich ist.

58 (aa) Steht dem Grunde nach fest, dass eine Forderung besteht, und bedarf es lediglich der Ausfüllung zur Höhe, kommt dem Gläubiger gemäß § 287 Abs. 2 ZPO in Verbindung mit § 287 Abs. 1 ZPO eine Erleichterung nicht nur hinsichtlich der Beweisführung, sondern auch im Hinblick auf seine Darlegungslast zugute (BGH, Urteile vom 22. Oktober 1987 - III ZR 197/86, NJW-RR 1988, 410 unter II 3a; vom 14. Juli 2010 - VIII ZR 45/09, NJW 2010, 3434 Rn. 19; vom

17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 45; vom 17. Dezember 2020 - I ZR 130/19, NJW 2021, 771 Rn. 61). Zwar ist es Sache des Anspruchstellers, diejenigen Umstände vorzutragen und gegebenenfalls zu beweisen, die seine Vorstellungen zur Anspruchshöhe rechtfertigen sollen. Enthält der diesbezügliche Vortrag Lücken oder Unklarheiten, so ist es in der Regel jedoch nicht gerechtfertigt, dem jedenfalls in irgendeiner Höhe Berechtigten jeden Ersatz zu versagen. Der Tatrichter muss vielmehr nach pflichtgemäßem Ermessen beurteilen, ob nach § 287 ZPO nicht wenigstens die Schätzung eines Mindestbetrags möglich ist, und darf eine solche Schätzung erst dann gänzlich unterlassen, wenn sie mangels jeglicher konkreter Anhaltspunkte völlig in der Luft hänge und daher willkürlich wäre (st. Rspr.; vgl. etwa BGH, Urteile vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, aaO Rn. 46; vom 10. April 2025 - III ZR 431/23, juris Rn. 18; Beschlüsse vom 21. September 2020 - IV ZR 501/21, VersR 2022, 1608 Rn. 10; vom 12. September 2023 - KZR 39/21, NZKart 2023, 675 Rn. 35; jeweils mwN).

59 (bb) Die (umfassende) Beachtung dieser Grundsätze lässt das Berufungsurteil nicht - jedenfalls nicht hinreichend klar - erkennen, was auch im Rahmen der diesbezüglich eingeschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfung einen revidiblen Rechtsfehler darstellt (vgl. BGH, Urteile vom 28. Oktober 2015 - VIII ZR 158/11, BGHZ 207, 209 Rn. 93 mwN; vom 22. Mai 2012 - VI ZR 157/11, NJW 2012, 2024 Rn. 23 mwN; vom 6. Dezember 2012 - VII ZR 84/10, NJW 2013, 525 Rn. 17; vom 10. April 2025 - III ZR 431/23, aaO mwN).

60 Nach den insoweit rechtsfehlerfreien und unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts ist davon auszugehen, dass die bei der Klägerin angefallenen Kosten für die Positionen "Hauswart/Haustechnik" und "Wartung Aufzüge" zu einem nicht unerheblichen Teil umlagefähige Betriebskosten darstellen, das Verlangen der Klägerin nach einer anteiligen Tragung dieser Kosten durch die Beklagten dem Grunde nach also berechtigt ist. Ob das Berufungsgericht die

nach § 287 ZPO gegebenen Möglichkeiten der Schätzung eines der Klägerin insofern zuzusprechenden Mindestbetrags erkannt und den Prozessstoff diesbezüglich voll ausgeschöpft hat, ist schon deshalb zweifelhaft, weil es die (rechtsfehlerhafte) Ansicht vertreten hat, die von ihm angenommenen Abrechnungsmängel führten dazu, dass es an einer Rechtsgrundlage für die von der Klägerin geltend gemachten Nachforderungen insgesamt fehle. Von seinem Rechtsstandpunkt aus bestand daher kein Anlass zur Prüfung, ob die vorgenannten Kostenpositionen zumindest teilweise anerkannt werden können. Aber auch unabhängig davon lässt sich den in diesem Zusammenhang angestellten Erwägungen des Berufungsgerichts nicht mit der erforderlichen Klarheit entnehmen, ob es sich der oben angeführten Grundsätze über die Feststellung einer Mindestforderung bewusst war und den Prozessstoff unter diesem Blickwinkel erschöpfend gewürdigt hat. Die oben schon erwähnte "Leistungsbeschreibung für Haustechniker" bietet insoweit immerhin, wie auch das Berufungsgericht erkannt hat, erste Anhaltspunkte für eine Schätzung. Nachdem die Aussage des erstinstanzlich vernommenen Zeugen K. dem Berufungsgericht - anders als dem Amtsgericht - ihrem protokollierten Inhalt nach für eine Schätzung nach § 287 ZPO nicht ausgereicht hat, wäre auch - wie die Revision geltend macht - die ergänzende Vernehmung des Zeugen K. oder die Vernehmung weiterer von der Klägerin zu diesem Beweisthema benannter Zeugen zu erwägen gewesen (vgl. auch BGH, Urteile vom 6. Dezember 2012 - VII ZR 84/10, aaO Rn. 18; vom 10. April 2025 - III ZR 431/23, juris Rn. 19 f. [jeweils zur Gewinnung von Anknüpfungspunkten für eine Schätzung durch Beweisaufnahme]).

61                    2. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht ferner angenommen, der Klägerin stehe ein Anspruch auf Nachzahlung der in den nachträglich - den Beklagten Ende August 2020 - mitgeteilten Grundsteuerabrechnungen für die Jahre 2017 und 2018 jeweils zu Gunsten der Klägerin ausgewiesenen Beträge in Höhe von

insgesamt 911,86 € nicht zu, weil die Klägerin insoweit die hierfür geltende Abrechnungsfrist schuldhaft nicht eingehalten habe.

- 62 a) Nach der Rechtsprechung des Senats hat der Vermieter, der die Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB für die Abrechnung von Betriebskosten zunächst unverschuldet nicht einhalten kann, die verspätete Geltendmachung einer Nachforderung dennoch zu vertreten, wenn er sich damit auch dann noch unnötig viel Zeit lässt, nachdem ihm die notwendigen Unterlagen für die Abrechnung vorliegen. Er ist im Regelfall gehalten, die Nachforderung innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses zu erheben (vgl. Senatsurteile vom 5. Juli 2006 - VIII ZR 220/05, NJW 2006, 3350 Rn. 16 ff.; vom 12. Dezember 2012 - VIII ZR 264/12, NJW 2013, 456 Rn. 11).
- 63 b) Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht zwar im Ansatz zutreffend herangezogen. Es ist aber rechtsfehlerhaft davon ausgegangen, die Klägerin hätte ihre Nachforderung wegen der für die Jahre 2017 und 2018 gegen sie festgesetzten Grundsteuer nach diesem Maßstab spätestens bis Ende Juli 2020 gegenüber den Beklagten geltend machen müssen; die Mitteilung an die Beklagten erst Ende August 2020 sei als - aus von ihr zu vertretenden Gründen - verspätet anzusehen.
- 64 aa) Zwischen den Parteien steht nicht im Streit, dass die Klägerin die für die vorgenannten Jahre angefallene Grundsteuer - unverschuldet - nicht innerhalb der jeweiligen Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB gegenüber den Beklagten abrechnen konnte, weil eine Festsetzung der Grundsteuer (für das bebaute Grundstück) erst durch einen im Jahr 2020 erlassenen Bescheid erfolgte. Anders als das Berufungsgericht gemeint hat, ist das zunächst auch aus seiner Sicht bestehende Abrechnungshindernis in Gestalt einer fehlenden Grundsteuerfestsetzung hier aber nicht schon dadurch entfallen, dass der Klägerin Ende

April 2020 ein (erstmalig geänderter) Grundsteuerbescheid (vom 21. April 2020) zugeht.

65 (1) Ob dies schon deshalb gilt, weil der Grundsteuerbescheid vom 21. April 2020 an die "D. GmbH und Co. KG" adressiert war und es sich daher - wie die Revision meint - wegen fehlender Bekanntgabe gegenüber der Klägerin gemäß § 124 Abs. 1 AO um einen unwirksamen oder gar nichtigen Verwaltungsakt handele, bedarf hier keiner Entscheidung. Dies träge jedenfalls dann nicht zu, wenn die Klägerin - wie dies der im elektronisch geführten, allgemein zugänglichen Handelsregister (vgl. BGH, Beschlüsse vom 24. Mai 2023 - VII ZB 69/21, BGHZ 237, 195 Rn. 17 ff.; vom 8. November 2023 - VII ZB 20/20, juris Rn. 14 f. [zur Offenkundigkeit von Eintragungen im Handelsregister iSv § 727 Abs. 1, 2 ZPO und iSv § 291 ZPO]) einsehbarer Anmeldung der Klägerin vom 16. Februar 2017 zu entnehmen ist - sich allein wegen einer Firmenänderung, also nur namentlich von der D. GmbH und Co. KG unterscheidet. Denn die bloße Firmenänderung berührt die Identität der Gesellschaft nicht und ist deshalb - für sich genommen - nicht geeignet, die inhaltliche Bestimmtheit eines Steuerbescheids im Hinblick auf die Benennung des Inhaltsadressaten in Frage zu stellen (vgl. BFH, Beschluss vom 26. Juni 2008 - IV R 89/05, juris Rn. 24 mwN).

66 (2) Der der Klägerin Ende April zugegangene Grundsteuerbescheid vom 21. April 2020 hat das Abrechnungshindernis aber jedenfalls deshalb nicht ausgeräumt, weil die Klägerin gemäß den Feststellungen des Berufungsgerichts gegen den dem Grundsteuerbescheid zugrunde liegenden Bescheid über die Festsetzung des Steuermessbetrags sowie gegen den diesem Steuermessbescheid wiederum zugrunde liegenden Bescheid über die Feststellung des Einheitswerts (vgl. BFHE 272, 1 Rn. 18 mwN; heute: Grundsteuerwert) Einspruch eingelegt hat. Mit Blick darauf, dass der Grundsteuerbescheid nach § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1

AO grundsätzlich zu ändern ist, wenn der ihm zugrunde liegende Steuermessbescheid geändert wird, was wiederum regelmäßig dann zu geschehen hat, wenn der jenem zugrunde liegende Einheitswertbescheid geändert wird (vgl. BFH, aaO Rn. 19), lag ein Abrechnungshindernis im Sinne der vorstehend zitierten Senatsrechtsprechung hier jedenfalls so lange vor, bis die Klägerin Kenntnis darüber erlangt hat, ob und inwieweit der Grundsteuerbescheid infolge der von ihr erhobenen Einsprüche geändert wird. Das war hier letztlich erst der Fall, als der Klägerin der (erneut geänderte) Grundsteuerbescheid vom 27. Oktober 2020 zugeging.

67 Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist eine andere Beurteilung auch nicht deshalb geboten, weil die Klägerin mit ihren Einsprüchen gegen die vorgenannten Grundlagenbescheide in erster Linie bezweckt hat, eine Berichtigung hinsichtlich der Bezeichnung des Adressaten des Bescheids, also des Steuerschuldners zu erreichen. Denn abgesehen davon, dass die Klägerin ausweislich der Einspruchsschrift auch inhaltliche Beanstandungen in Bezug auf den Einheitswertbescheid vom 8. April 2020 vorgebracht hat, hat die Finanzbehörde, die über den Einspruch entscheidet, die Sache gemäß § 367 Abs. 2 AO in vollem Umfang erneut zu prüfen (vgl. BFHE 273, 391 Rn. 20; BFHE 275, 526 Rn. 32, 34), wobei der angefochtene Bescheid nach entsprechendem Hinweis auch zum Nachteil des Einspruchsführers geändert werden kann. Die Finanzbehörde ist dabei weder an den Rechtsbehelfsantrag noch an das Vorbringen des Einspruchsführers gebunden (vgl. etwa BFHE 273, 385 Rn. 26; BFH, DStR 2025, 1207 Rn. 16). Somit konnte die Klägerin eine inhaltliche Änderung (auch) des Grundsteuerbescheids bis zur Entscheidung über ihre Einsprüche (§ 367 Abs. 2 Satz 3 AO) nicht ausschließen und war deshalb nicht gehalten, vor diesem Zeitpunkt eine - dann erneut unter Vorbehalt stehende - Abrechnung gegenüber den Beklagten vorzunehmen.

68           bb) Auch der Umstand, dass die Klägerin - in der (letztlich zutreffenden) Erwartung, dass der Grundsteuerbescheid vom 21. April 2020 seiner Höhe nach nicht geändert würde - die (endgültige) Abrechnung der Grundsteuer gegenüber den Beklagten bereits im August 2020 und damit vor Bekanntgabe des Änderungsbescheids vom 27. Oktober 2020 vorgenommen hat, rechtfertigt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts im Ergebnis keine andere Würdigung. Ebenso wenig ist der Klägerin - anders als die Revisionserwiderung meint - mit Blick darauf, dass sie sich im Prozess trotz der Ende August 2020 vorgenommenen Abrechnung darauf berufen hat, eine verspätete Geltendmachung habe sie schon wegen des zu diesem Zeitpunkt noch gegebenen Fehlens eines bestandskräftigen Steuerbescheids nicht zu vertreten, ein widersprüchliches Verhalten vorzuwerfen. Denn gemäß den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Klägerin dieses Vorgehen - nachvollziehbar - damit erklärt, dass sie nach einer Erörterung zwischen der ihrerseits beauftragten Steuerberatungsgesellschaft und dem Finanzamt (§ 364a AO) Anfang August 2020 die Nachricht erhalten habe, nach Prüfung der Bescheide könne nunmehr die Umlage auf die Mieter erfolgen.

69           Dass die Klägerin sich unter diesen Umständen nicht mehr länger an einer Abrechnung gegenüber den Beklagten gehindert sah, ändert nichts daran, dass sie aus den oben genannten Gründen grundsätzlich berechtigt gewesen wäre, die Entscheidung des Finanzamts über ihre Einsprüche abzuwarten. Zumindest bestand hier aber so lange ein Abrechnungshindernis, dass nach den aufgezeigten Rechtsprechungsgrundsätzen eine von der Klägerin zu vertretende Verspätung in Bezug auf die von ihr im August 2020 vorgenommene Abrechnung nicht in Betracht kommt.

III.

70 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht entscheidungsreife Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO), damit dieses - nachdem es den Parteien Gelegenheit zu ergänzendem Sachvortrag gewährt hat - die erforderlichen Feststellungen treffen kann.

71 1. Insbesondere wird das Berufungsgericht zunächst Feststellungen dazu zu treffen haben, ob die Beklagten ihre im Prozess gegen die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2017 und 2018 erhobenen Einwendungen nach Maßgabe der Vorschriften des § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB fristgerecht gegenüber der Klägerin geltend gemacht haben. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre der Frage nachzugehen, ob die Klägerin sich, wie die Beklagten geltend machen, treuwidrig verhält, indem sie sich erstmals in der dritten Instanz auf einen gegebenenfalls zu Lasten der Beklagten wirkenden Einwendungsausschluss berufen hat.

72 2. Wäre danach eine Berücksichtigung des Einwands der Beklagten, die Klägerin habe gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen, nicht ausgeschlossen, wird - sofern die Beklagten hierzu nach Maßgabe der obigen Ausführungen hinreichend substantiierten Vortrag halten (zu den insoweit "moderaten" Anforderungen vgl. auch BGH, Urteil vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 170/13, NJW 2015, 855 Rn. 13 mwN; Milger, NZM 2012, 657, 661 f. mwN) - durch Einholung eines Sachverständigengutachtens zu klären sein, ob die Klägerin die gegenüber den Beklagten abgerechneten Leistungen (teilweise) zu nicht marktgerechten, objektiv überhöhten Preisen beauftragt hat. Je nach Ergebnis wären dann - in Abhängigkeit von dem Vorbringen der Klägerin - noch Feststellungen

zu der Frage zu treffen, ob diese sich gemäß § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB entlasten kann.

73

3. Sollte sich ergeben, dass eine Berücksichtigung des wegen der pauschalen Abzüge bei den Positionen "Wartung Aufzüge" und "Hauswart/Haustechner" in der Betriebskostenabrechnung 2018 erhobenen Einwands der Beklagten nicht nach § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB ausgeschlossen ist, wird das Berufungsgericht Feststellungen dazu zu treffen haben, ob hier insoweit nach Maßgabe des § 287 ZPO - wie aufgezeigt - die Schätzung eines umlagefähigen Mindestbetrags möglich ist.

Dr. Bünger

Kosziol

Dr. Liebert

Wiegand

Dr. Böhm

Vorinstanzen:

AG Mannheim, Entscheidung vom 16.02.2023 - 17 C 1265/22 -

LG Mannheim, Entscheidung vom 13.12.2023 - 4 S 11/23 -

Verkündet am:

20. Mai 2026

Reiter, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle