ZfIR 2010, A 5

BGH: Einwendungen des Wohnungsmieters gegen Betriebskostenabrechnungen

Der BGH entschied, dass ein Wohnungsmieter eine Einwendung gegen eine vom Vermieter erstellte Betriebskostenabrechnung auch dann innerhalb der dafür vorgesehenen Zwölf-Monats-Frist erheben muss, wenn er die der Sache nach gleiche Einwendung schon gegenüber früheren Betriebskostenabrechnungen geltend gemacht hat (**BGH, Urt. v. 12.5.2010 – VIII ZR 185/09**).

Der Kläger verlangt von den Beklagten, seinen Mietern, die Nachzahlung von Betriebskosten. Diese wandten sich gegen die anteilige Umlegung der Grundsteuer für die Jahre 2003 und 2004. Zur Übernahme dieser Kosten sahen sich die Mieter gemäß der mietvertraglichen Vereinbarung nicht verpflichtet. Gegen die anteilige Umlegung für das Jahr 2005 wandten sich die Mieter nicht. Mit der Klage machte der Vermieter die danach noch offen stehenden Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2003 bis 2005 – insgesamt rund 800 € – geltend. Das AG wies die Klage hinsichtlich der Jahre 2003 und 2004 mit der Begründung ab, dass die Grundsteuer, wie die Auslegung des Mietvertrags ergebe, nicht umlagefähig sei. Hinsichtlich des Jahres 2005 verurteilte das AG die Mieter zur Zahlung des noch offenen Betrages von rund 270 €, weil die Beklagten es versäumt hätten, gegen die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 innerhalb der gesetzlichen Frist Einwendungen geltend zu machen. Die dagegen gerichtete Berufung der Mieter wies das LG zurück.

Die Revision der Mieter hatte keinen Erfolg. Der VIII. Zivilsenat des BGH entschied, dass eine erneute Beanstandung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 hinsichtlich der auf die Beklagten anteilig umgelegten Grundsteuer nicht deshalb entbehrlich war, weil die Beklagten bereits gegenüber den Betriebskostenabrechnungen für die vorangegangenen Jahre 2003 und 2004 jeweils fristgerecht eingewandt hatten, dass sie die Erstattung anteiliger Grundsteuer nicht schuldeten. Nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB müsse der Mieter eine Einwendung, die er gegenüber einer Betriebskostenabrechnung für ein bestimmtes Jahr erheben will, dem Vermieter innerhalb von zwölf Monaten ab Zugang dieser Abrechnung mitteilen. Die Beanstandung einer früheren Betriebskostenabrechnung mache eine solche Mitteilung grundsätzlich auch dann nicht entbehrlich, wenn es sich der Sache nach um die gleiche Einwendung handelt. Ziel des Gesetzes sei es, durch Fristablauf Klarheit über die Ansprüche aus der Betriebskostenabrechnung für ein bestimmtes Jahr zu erlangen.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 103/2010 vom 12.5.2010)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG