

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

Betriebskosten: Einwendungen des Mieters gegen vertragswidrige Abrechnung nur innerhalb von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung

BGH, Urteil vom 12. Januar 2011 – VIII ZR 148/10

Der Fall:

Der im Jahr 1971 (!) geschlossene Mietvertrag sieht für Heizung und Warmwasser monatliche Betriebskostenvorauszahlungen und für verschiedene andere Nebenkosten eine monatliche Pauschale vor. Dennoch rechnet die Vermieterin seit Beginn des Mietverhältnisses die gesamten Betriebskosten konkret ab; die entsprechenden Nachforderungen bezahlt der Mieter jeweils anstandslos. Für die Jahre 2004 und 2005 rechnet die Vermieterin wiederum fristgerecht ab, nimmt jedoch später die Positionen Heizung und Warmwasser wegen formeller Mängel heraus. Gegen die verbleibenden Nachforderungen (für die übrigen Kosten) in Höhe von insgesamt rd. 2.000 € macht der Mieter zwar innerhalb von 12 Monaten ab Zugang der Abrechnungen keine Einwendungen geltend, leistet aber auch keine Zahlung. Erst lange nach Ablauf der Frist, im August 2008, beanstandet er die Abrechnungen unter Hinweis auf die vertraglich vereinbarte Pauschalabgeltung für die betreffenden Betriebskosten. Im anschließenden Prozess bleibt sein Einwand in allen drei Instanzen ohne Erfolg.

Die Entscheidung:

1) Im Rahmen seiner umfassenden rechtlichen Prüfung stellt der BGH zunächst klar, dass die formellen Mängel der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen die Wirksamkeit der Abrechnungen im Übrigen nicht beeinträchtigen. Zwar kann ein formeller Fehler einer einzelnen Position zur Unwirksamkeit der gesamten Abrechnung führen; dies gilt aber, wie der BGH bereits vor einiger Zeit ausgesprochen hat, nicht, wenn die fehlerhafte Position „unschwer“ aus der Abrechnung herausgerechnet werden kann (Urteil vom 14. Februar 2007 – VIII ZR 1/06). Das war hier erkennbar der Fall.

2) Im Mittelpunkt des Urteils steht die Frage, ob auch der Einwand des Verstoßes gegen die Vereinbarung einer Betriebskosten*pauschale* zu den Einwendungen zählt, die der Mieter verliert, wenn er sie nicht innerhalb der gesetzlichen Frist von 12 Monaten ab Zugang der Abrechnung (§ 556 Abs.3 S.5 BGB) geltend macht. Dieser Einwand kann, wie der vorliegende Fall recht plastisch zeigt, erhebliche wirtschaftliche Bedeutung haben; denn immerhin überstiegen die betreffenden Kosten die vereinbarte Pauschale um rd. 663 € (2004) bzw. 1350 € (2005); bei korrekter Abrechnung wären die entsprechenden Positionen in vollem

Umfang mit der Pauschale abgegolten gewesen und der *Vermieter* hätte die Mehrbeträge tragen müssen.

In diesem Zusammenhang greift der BGH auf sein Urteil vom 10. Oktober 2007 (VIII ZR 279/06) zurück. Dort hat er bereits entschieden, dass selbst dann, wenn im Mietvertrag eine *Inklusivmiete*, also *keinerlei Vorauszahlungen* vereinbart worden sind, über die abzurechnen wäre, der Mieter diesen Einwand *innerhalb der 12-Monatsfrist* vorbringen muss. Kurz und bündig, aber konsequent heißt es in der jetzigen Entscheidung weiter: „Für den Fall, dass der Mietvertrag – wie hier – für bestimmte Betriebskosten eine Pauschale vorsieht, gilt nichts anderes.“ Zur Begründung weist der BGH auf den zentralen *Sinn und Zweck der beiderseitigen „Fristenregelungen“ des § 556 Abs. 3 BGB* (Abrechnungsfrist für den Vermieter, Einwendungsfrist für den Mieter) hin: Sie sollen sicherstellen, dass *innerhalb einer absehbaren Zeit* nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes eine Abrechnung erteilt und *Klarheit über die wechselseitigen Ansprüche* erzielt wird. Das ist natürlich ein Argument von erheblichem Gewicht, zumal dieser Gesichtspunkt schon im Gesetzgebungsverfahren betont worden ist (BT-Drucks. 14/4553, S. 87). Die damit beabsichtigte „Befriedungsfunktion“ wäre nicht gewährleistet, wenn nach Ablauf der Einwendungsfrist noch Streitigkeiten darüber möglich wären, ob bestimmte Betriebskosten mit Rücksicht auf eine insoweit vereinbarte Pauschale zu Unrecht angesetzt worden sind (Urteil RdNr. 15).

3) Last not least erörtert der BGH die Frage, ob der Mieter die verspätete Geltendmachung seines Einwands zu vertreten hat oder ob er insoweit entschuldigt ist - dann würde die „rigorose“ Ausschlussfrist nicht eingreifen (§ 556 Abs.3 S.6 BGB). Darüber kann man sicher streiten; die Vorschrift (Satz 5) könnte nach ihrem Wortlaut auch so auszulegen sein, dass sie nur für kleinere Fehler, etwa Rechenfehler, gelten soll, aber nicht für so grundlegende Einwendungen wie die Nichtbeachtung einer Pauschalabrede. Diese Entschuldigung lässt der BGH jedoch nicht gelten; denn der Einwand ergab sich „*ohne weiteres aus dem Mietvertrag*“, und der Mieter wäre im eigenen Interesse gehalten (und in der Lage) gewesen, *sämtliche* Einwendungen gegen die Abrechnung innerhalb der 12-Monatsfrist vorzubringen.

Auswirkungen für die Praxis:

Das Urteil mag auf den ersten Blick hart – für den Mieter – erscheinen. In der Sache kann man ihm aber kaum widersprechen. Die beiderseitigen Ausschlussfristen des § 556 Abs. 3 BGB stellen die „Waffengleichheit“ zwischen Mieter und Vermieter her, sie sind sachgerecht und ausgewogen, überfordern keine der beiden Seiten und schließen den Streit über Forderungen aus „uralten“ Betriebskostenabrechnungen aus. Dem Mieter kann deshalb nur geraten werden, alle irgendwie in Betracht kommenden Einwände möglichst frühzeitig geltend zu machen. Der Vermieter sollte bei späten Einwendungen des Mieters zuerst einen Blick in den Kalender werfen und die Einhaltung der 12-Monatsfrist überprüfen.

Der Vollständigkeit halber bleibt zu erwähnen, dass der BGH an seiner früheren Rechtsprechung, wonach in Fällen „jahrelanger einvernehmlicher Übung“, wie sie hier vorlag, eine stillschweigende Änderung der Betriebskostenvereinbarung anzunehmen war, nicht mehr festhält. Es gilt also weiterhin der Mietvertrag, und Einschränkungen können sich nur aus dem Gesetz – hier: § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB – ergeben.