

Betriebskostenabrechnung: Ausschlussfrist für Einwendungen des Mieters gilt auch für nicht umlegbare Kostenarten (z.B. Instandhaltung, Verwaltung). Die salomonische Lösung im Einzelfall (§ 242 BGB)

BGH, Urteil vom 16. Mai 2016 – VIII ZR 209/15¹

Mit einem aktuellen Urteil vom 16. Mai 2016 hat der BGH die bislang umstrittene Frage geklärt, ob der Einwendungsausschluss des § 556 Abs.3 Satz 5 und 6 BGB auch für solche Kosten gilt, die nach den gesetzlichen Definitionen des § 556 Abs.1 Satz 2 BGB und des § 1 Abs.2 BetrKV keine Betriebskosten sind und deshalb nicht auf den Wohnungsmieter abgewälzt werden können.

Der Fall:

Die Mieter haben seit dem 1. Juni 2011² eine Eigentumswohnung gemietet. Im *Juli 2012* rechnete der Vermieter, der – wie der BGH mit spitzer Feder bemerkt – „als vereidigter Buchprüfer sowie als Fachanwalt für Steuer- und Strafrecht firmiert“, die Betriebskosten für 2011 ab. Zu diesem Zweck übersandte er den Mietern eine Kopie der Abrechnung der Hausverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft. In der Abrechnung waren die auf die Mieter *umlegbaren Kosten* im Einzelnen und mit einem Gesamtbetrag von rd. 2.541 € angegeben. *Daneben* waren Kosten für Instandhaltung, Verwaltung und die Instandsetzungsrücklage angeführt, die allerdings ausdrücklich als *nicht umlagefähige Gemeinschaftskosten* bezeichnet waren. Alle diese umlegbaren und nicht umlegbaren Kosten, zuzüglich der Grundsteuer (312,81 €), ergaben einen Gesamtbetrag von rd. 4.207 €, den der Vermieter den Mietern zeitanteilig für sieben Monate mit 2.454,21 € in Rechnung stellte. Die Vorauszahlungen des Mieter (monatlich 400 €) zog er lediglich mit 2.100 € ab. Die sich danach ergebende Nachforderung des Vermieters (354,21 €) bezahlten die Mieter. Erst wesentlich später, *im Mai 2014*, rügten sie die Abrechnungsfehler in Höhe von insgesamt 1.489,35 € (789,35 € nicht umlegbare Gemeinschaftskosten und 700 € zu wenig angerechnete Vorauszahlungen) und forderten diesen Betrag zurück. Der Vermieter lehnte die Erstattung unter Hinweis auf die (12-monatige) Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB für Einwendungen des Mieters gegen eine Betriebskostenabrechnung ab; die Frist sei im Juli 2013 abgelaufen.

Das Amtsgericht gab der Klage der Mieter statt, das Landgericht wies sie wegen Versäumung der Ausschlussfrist ab.

¹ ZMR 2016, 436 (Stand 11. Juli 2016)

² Die Angabe „Juli 2011“ im BGH-Urteil (RNr. 2) beruht offenbar auf einem Versehen. In dem vorausgegangenen erstinstanzlichen Urteil des AG Ratingen vom 10. Dezember 2014 (8 C 279/14, juris) ist als Mietbeginn der 1.6.2011 angegeben (RNr. 1). Dementsprechend heißt es auch in dem BGH-Urteil, der Vermieter habe den Mietern die Betriebskosten für 2011 „anteilig für sieben Monate Mietzeit (7/12) in Rechnung“ gestellt (aaO. RNr. 2 a.E.)

Die Entscheidung:

Das Urteil des BGH wirkt geradezu salomonisch. Hinsichtlich der vom Vermieter – aus welchen Gründen auch immer – fälschlich nicht angerechneten Vorauszahlungen in Höhe von 700 € verneint er ebenso wie bereits das Landgericht einen Rückzahlungsanspruch der Mieter (aus ungerechtfertigter Bereicherung, § 812 Abs.1 Satz 1 BGB) wegen Versäumung der Einwendungsfrist. Bezüglich der vom Vermieter zu Unrecht angesetzten sog. Gemeinschaftskosten hält er zwar grundsätzlich die Regelung des § 556 Abs.3 Satz 5 und 6 BGB für ebenfalls anwendbar, und in dieser Klarstellung liegt die grundsätzliche Bedeutung des Urteils. Allerdings versagt der BGH dem Vermieter die Geltendmachung des Einwendungsausschlusses im konkreten Fall wegen Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB).

a) *Einwendungsausschluss bezüglich der fehlerhaften Anrechnung der Vorauszahlungen*

aa) Einleitend stellt der BGH klar, dass die 12-monatige Frist für Einwendungen des Mieters gegen eine Betriebskostenabrechnung *nur zu laufen beginnt, wenn die Abrechnung formell ordnungsgemäß, für den Mieter also gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar ist*. Insofern bestehen im vorliegenden Fall jedoch keine Bedenken. Die gravierenden inhaltlichen Fehler beeinträchtigen die formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung nach der st. Rspr. des Senats nicht.³

bb) Bei der fehlerhaften, weil zu geringen Anrechnung der von den Mietern in den sieben Monaten des Jahres 2011 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen handelt es sich ersichtlich um einen „normalen“ Abrechnungsfehler, der zwar wegen seiner Offensichtlichkeit und angesichts der (zu unterstellenden) besonderen beruflichen Kenntnisse des Vermieters kaum nachvollziehbar ist, der aber nach seiner Art für den durchschnittlichen Mieter ohne weiteres zu erkennen und zu rügen war. Insofern konnte es daher nicht fraglich sein, dass die Mieter mit ihrer – an sich in vollem Umfang berechtigten – Einwendung gegen die Abrechnung vom Juli 2012 nicht mehr durchdringen konnten, weil die Jahresfrist des § 556 Abs.3 Satz 5 und 6 BGB längst abgelaufen war, als sie den Fehler gegenüber dem Vermieter im Mai 2014 (erstmalig) rügten.

b) *Einwendungsausschluss auch bei generell nicht umlegbaren Kostenarten?*

aa) Der eigentliche Kern der Entscheidung liegt in der Beantwortung der bislang umstrittenen und vom Senat offengelassenen Frage, ob der Einwendungsausschluss nur für Kostenarten gilt, die unter den Begriff der Betriebskosten fallen, oder auch für andere „betriebskostenfremde“ Kostenarten. Diese Frage spielt in der Praxis vor allem bei vermieteten Eigentumswohnungen eine Rolle. Üblicherweise erstellt die Hausverwaltung für eine WEG-Gemeinschaft eine Abrechnung, die sämtliche von den Wohnungseigentümern zu tragenden Kosten der Wohnanlage enthält, insbesondere also auch Kosten der Instandsetzung und der Ver-

³ aaO RNr. 17

waltung und die Instandhaltungsrücklage. In der für den Wohnungseigentümer bestimmten Abrechnung weist die Hausverwaltung jedoch in der Regel bei den betreffenden Positionen, die keine Betriebskosten sind, ausdrücklich darauf hin, dass diese Kosten gegenüber einem Mieter nicht abgerechnet werden können – so, wie es ja auch im vorliegenden Fall geschehen war.

Rechnet nun der Vermieter/Wohnungseigentümer dennoch – versehentlich oder bewusst – fälschlich solche „fremden“ Kosten gegenüber dem Mieter als Betriebskosten ab und der Mieter begleicht die Abrechnung, kann er grundsätzlich den „unzulässigen“ Betrag zurückfordern, wenn er den Fehler rechtzeitig, d.h. innerhalb der Frist von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung, bemerkt und gegenüber dem Vermieter rügt. Nach Ablauf dieser Frist sind jedoch Einwendungen des Mieters in aller Regel ausgeschlossen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung des Fehlers nicht zu vertreten (was im vorliegenden Fall nicht in Betracht kam).

Die Ausschlussfrist gilt, wie der BGH nun mit überzeugender Begründung entschieden hat, auch für solche Kosten, die *keine Betriebskosten* sind und deshalb gegenüber dem Mieter *generell nicht abgerechnet werden dürfen*. Voraussetzung ist in einem solchen Fall, wie bereits erwähnt, lediglich, dass die Abrechnung *formell ordnungsgemäß* ist; eine formell fehlerhafte Abrechnung setzt die 12-Monatsfrist des § 556 Abs.3 Satz 5 und 6 BGB, wie der BGH bereits früher entschieden hat, nicht in Gang. Aber

weder aus dem Wortlaut des § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB noch aus dem Sinn und Zweck der Vorschriften (...) ergeben sich Hinweise auf eine Beschränkung des Einwendungsausschlusses. Die Bestimmung stellt im Interesse der Ausgewogenheit (...) 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 (...). Die insoweit beabsichtigte Befriedungsfunktion wäre hingegen nicht umfassend gewährleistet, wenn die Einwendung des Mieters, bestimmte Kosten seien generell nicht als Betriebskosten umlagefähig, auch noch nach Fristablauf erhoben werden könnte.⁴

bb) Da in dem entschiedenen Fall der Mieter seine Einwendungen erst 22 Monate nach Zugang der Abrechnung, also erheblich zu spät gegenüber dem Vermieter geltend gemacht hatte, wäre seine Rückforderung somit grundsätzlich ausgeschlossen gewesen. Wegen der besonderen Umstände des Falles hat der BGH jedoch dieses Ergebnis „korrigiert“: Der Vermieter hatte, wie erwähnt, die Abrechnung der Hausverwaltung mit dem ausdrücklichen Hinweis auf die Nicht-Umlegbarkeit bestimmter Positionen – der sog. Gemeinschaftskosten, die

⁴ aaO RNr. 26

ausschließlich den Wohnungseigentümer betreffen – der Betriebskostenabrechnung in Kopie beigelegt; daraus folgert der BGH, dass er diese Kosten dem Mieter gegenüber an sich überhaupt nicht geltend machen wollen und deshalb jetzt nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) gehindert sei, sich auf den Einwendungsausschluss zu berufen.

Der Leitsatz lautet:

Der Einwendungsausschluss gemäß § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB gilt grundsätzlich auch für solche Kosten, die gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung in der Wohnraummiete generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis

(1) Zur Auslegung des § 556 Abs.3 Satz 5 und 6 BGB

Zum Stichwort „Ausgewogenheit“ ist der Hintergrund der Regelung bemerkenswert: Im Regierungsentwurf des Mietrechtsreformgesetzes war lediglich die 12-monatige Abrechnungsfrist für den Vermieter, verbunden mit dem grundsätzlichen Ausschluss von Nachforderungen bei Nichteinhaltung der Frist vorgesehen (§ 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB). Erst auf Empfehlung des Rechtsausschusses wurde dann aus Gründen der „Waffengleichheit“ auch für den Mieter eine entsprechende Regelung in § 556 Abs.3 BGB aufgenommen – ein sehr einleuchtendes und sachlich berechtigtes Argument. Es wäre in der Tat nicht einzusehen, dass der Vermieter mit der Erstellung der Abrechnung an eine Frist gebunden ist und bei Nichteinhaltung dieser Frist wirtschaftliche Nachteile in Kauf nehmen soll, während der Mieter Mängel derselben Abrechnung nahezu zeitlich unbegrenzt geltend machen könnte.

(2) Wichtig für die Praxis: der Gewinn an Klarheit für Vermieter und Mieter

Die Bedeutung der sorgfältig begründeten Entscheidung liegt in der Klärung der Reichweite des Einwendungsausschlusses des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB. Zweifel können danach in der Praxis nicht mehr auftreten. Dies gilt, wie der BGH eigens erwähnt, umso mehr, als es bei bestimmten Kosten im Einzelfall fraglich sein kann, ob es sich noch um Betriebskosten oder um andere, „fremde“ Kosten handelt, die generell nicht auf die Wohnungsmieter umgelegt werden können. Am Merkmal der formellen Ordnungsmäßigkeit als zwingende Voraussetzung für die Anwendung der Ausschlussfrist hält der BGH fest.

(3) Der strenge Grundsatz und die gerechte Lösung im Einzelfall (§ 242 BGB)

Die Entscheidung ist im Übrigen ein Paradebeispiel dafür, dass auch ein strenger Grundsatz der „billigen“ Lösung im Einzelfall (§ 242 BGB) nicht entgegensteht. Die unterschiedliche Behandlung der beiden Abrechnungsfehler (Abzug der Vorauszahlungen/Ansatz der Gemeinschaftskosten) macht dies in überzeugender Weise deutlich.