

## **Betriebskostenabrechnung: Voraussetzungen einer wirksamen Einigung über Streitpunkte (§ 556 Abs. 3 u. 4 BGB)**

BGH, Urteil vom 28. Oktober 2020 – VIII ZR 230/19

Eine für die mietrechtliche Praxis ausgesprochen interessante Entscheidung hat der VIII. Senat mit dem Urteil vom 28. Oktober 2020 getroffen. Auf den ersten Blick erscheint der Sachverhalt eher schlicht, die Begründung erörtert allerdings zum Komplex Betriebskostenabrechnung einige wichtige Fragen, deren Beantwortung sich nicht unbedingt aufdrängt. Das Ergebnis ist sachgerecht und überzeugend; der Schutz des Mieters bleibt ohne jede Einschränkung gewahrt.

### Der Fall:

Der Mieter, ein Student, hatte von einer aus drei Personen bestehenden Erbengemeinschaft ein Zimmer - ersichtlich in einer Studenten-WG - gemietet. Nach dem Mietvertrag war für die Betriebskostenpositionen „Wassergeld“ und „Zählermiete“ eine Pauschale zu zahlen. Über den Stromverbrauch - auch für die gemeinschaftlich mit den anderen Mietern genutzten Räume - sollte von Zeit zu Zeit gesondert abgerechnet werden, Vorauszahlungen waren insoweit nicht vereinbart.

In einem Vorprozess hatte sich der Student zur Räumung des Zimmers bis zum 30. April 2017 verpflichtet. Kurz davor bat er mit einem Schreiben vom 27. April 2017 ein Mitglied der Erbengemeinschaft um die Fortsetzung des Mietverhältnisses; der betreffende Vermieter bot daraufhin mit Schreiben vom 28. April 2017 dem Mieter an, mit der Zwangsräumung bis zum 1. Juli 2017 zuzuwarten, wenn er für Mai und Juni 2017 jeweils bis zum dritten Werktag eine Nutzungsentschädigung von 190 € zahlen und bis zum 31. Mai 2017 die ausstehende Strom- und Wasserrechnung in Höhe von insgesamt 1.588,46 € begleichen würde. Hierauf antwortete der Mieter mit Schreiben vom 3. Mai 2017 wie folgt:

*"Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 28. April 2017 und das damit einhergehende Angebot. Hiermit akzeptiere ich Ihr Angebot aus dem betreffenden Schreiben..."*

Anfang Juli 2017 zog der Mieter aus der Wohnung aus. Die Strom- und Wasserrechnung über 1.588,46 € sowie einen weiteren Betrag von 365,44 € aus der „Schlussrechnung“ vom 4. Juli 2017 für Strom-, Wasser- und Zählermietkosten bezahlte er nicht.

Im vorliegenden Verfahren verlangte der Mieter u.a. die Rückzahlung seiner Barkaution in Höhe von 378,91 € einschließlich Zinsen. Die Vermieter beriefen sich demgegenüber auf die Vereinbarung von Ende April/Anfang Mei, rechneten mit dem dort genannten Betrag von 1.588,49 € gegen die Klageforderung auf und machten den überschießenden Betrag von 1.209,55 € sowie die Forderung aus der „Schlussrechnung“ (365,44 €) im Wege der Widerklage geltend.

Die Klage des Mieters hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Die Widerklage war - bis auf die Forderung aus der „Schlussrechnung“, die nur mit einem geringen Teilbetrag zuerkannt worden war - erfolgreich.

Mit der vom Berufungsgericht - beschränkt auf die Frage, ob nach Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses die im Prozess erklärte Aufrechnung des Vermieters mit streitigen, (noch) nicht rechtskräftig festgestellten Forderungen gegen einen Kautionsrückzahlungsanspruch zulässig ist - zugelassenen Revision verfolgt der Mieter seine Klageforderung und seinen auf vollständige Abweisung der Widerklage gerichteten Antrag weiter.

### Die Entscheidung

#### 1) *Beschränkung der Revisionszulassung fraglich*

Ob die Beschränkung der Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO) wirksam ist, hat der Senat offen gelassen, weil es hierauf letztlich nicht ankommt. Ausgeschlossen wäre allenfalls eine Entscheidung des Revisionsgerichts über den mit der Widerklage verfolgten Anspruch der Vermieter aus der "Schlussrechnung" vom 4. Juli 2017 in Höhe von 65 €. Insofern ist die Revision aber ohnehin, wie der Senat sodann näher ausführt<sup>1</sup>, mangels einer ordnungsgemäßen Revisionsbegründung (§ 551 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 ZPO) unzulässig.

#### 2) *Wirksamer Vergleich der Parteien durch die Vereinbarung vom 28. April / 3. Mai 2017*

Durch den Schriftwechsel vom 28. April / 3. Mai 2017 ist zwischen den Parteien ein *Vergleich i.S.d. § 779 BGB* zustande gekommen, in dem sich der Mieter - als Gegenleistung für die Verschiebung einer Räumungsvollstreckung bis zum 1. Juli 2017 durch die Vermieter - u.a. zur Zahlung offener Strom- und Wasserrechnungen in Höhe von 1.588,46 € verpflichtet hatte. Mit dieser Forderung hatten die Vermieter gegen die Klageforderung des Mieters, den Kautionsrückzahlungsanspruch, *wirksam aufgerechnet*. Auf seine zuvor während des Mietverhältnisses gegen die Abrechnungen erhobenen formellen und inhaltlichen Einwendungen hat der Mieter mit der vorbehaltlosen Annahme des Angebotes der Vermieter bzgl. der Verschiebung des Räumungstermins und seiner damit zugleich erklärten Zahlungszusage (stillschweigend) verzichtet.<sup>2</sup>

Dass der erwähnte Schriftwechsel von Ende April/Anfang Mai 2017 auf der Seite der Vermieter *lediglich von einem* der drei Mitglieder der Erbengemeinschaft geführt wurde, ist „unschädlich“, weil die Vereinbarung anschließend von den beiden anderen Beteiligten genehmigt worden ist (§ 177 Abs. 1 BGB).<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Rn. 21 ff. Die verfahrensrechtlichen Einzelheiten (Rn. 24 ff) können hier ausgeklammert bleiben.

<sup>2</sup> Rn. 33

<sup>3</sup> Rn. 37

3) *Der rechtliche Kernpunkt: Wirksamkeit der Vereinbarung unabhängig von den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung (§ 556 Abs. 3 und 4 BGB)*

Die zentralen Aussagen des Urteils befassen sich eingehend mit der Frage, ob die Vereinbarung vom 28. April / 3. Mai 2017 wirksam ist - was bereits das Berufungsgericht angenommen hat - oder ob sie möglicherweise gegen zwingende Bestimmungen für eine Betriebskostenabrechnung, konkret: § 556 Abs. 3 und 4 BGB, verstößt. Dies ist nicht der Fall.

a) *Ein offener Punkt: Betriebskostenvereinbarung ohne Pauschale oder Vorauszahlungen - Anwendung des § 556 Abs. 3 BGB fraglich*

In diesem Zusammenhang erwähnt der Senat zunächst die ähnlich gelagerte Situation, wenn der Mieter zwar die Betriebskosten zu tragen hat, die Parteien insoweit aber weder eine Pauschale noch Vorauszahlungen vereinbart haben, es an einem Teil des Gegenstandes, über den abzurechnen ist - den Leistungen des Mieters -, mithin fehlt. Ob in einem solchen Fall die Bestimmungen des § 556 Abs. 3 BGB entsprechend anzuwenden sind, ist in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum umstritten.<sup>4</sup> Die Frage bedarf hier jedoch keiner Entscheidung; denn

*die Regelungen in § 556 Abs. 3, 4 BGB hindern die Mietvertragsparteien jedenfalls nicht daran, nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung an den Mieter eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt. Weder formelle Mängel der Abrechnung noch die mit einer solchen Vereinbarung etwa verbundene Verkürzung der dem Mieter zustehenden Einwendungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) stehen der Wirksamkeit einer derartigen Vereinbarung entgegen.<sup>5</sup>*

Zu begründen ist dieses Ergebnis mit dem überzeugenden Argument, dass durch eine derartige Vereinbarung etwaige *Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung nicht etwa von vornherein ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, was insbesondere im Hinblick auf die dem Mieter zur Verfügung stehende Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB greifbar unzulässig wäre, sondern (lediglich) eine konkrete Schuld - der Saldo - anerkannt wird.* Dies kann entweder *durch ein deklaratorisches Anerkenntnis* oder - wie im vorliegenden Fall - *durch einen Vergleich* erfolgen.<sup>6</sup>

b) *Sinn und Zweck des § 556 Abs. 3 BGB: Abrechnungspflicht und Abrechnungssicherheit innerhalb überschaubarer Zeit*

Die Mieterschutzbestimmung - das Abweichungsverbot - des § 556 Abs. 4 BGB steht dem nicht entgegen. Der Senat stellt in diesem Zusammenhang auf die in § 556 Abs. 3 BGB geregelte Abrechnungspflicht des Vermieters und die „ausschlussbewehrten“ Abrechnungs- und Einwendungsfristen sowie den Sinn und Zweck der Regelung ab: die dem Interesse bei-

<sup>4</sup> Nachw. Rn. 40

<sup>5</sup> Rn. 41

<sup>6</sup> Rn. 41

der Seiten dienende Abrechnungssicherheit, Streitvermeidung und Rechtsklarheit innerhalb überschaubarer Zeit.<sup>7</sup> Die Möglichkeit, „sich einvernehmlich auf schnellerem Weg Klarheit über die wechselseitigen Pflichten aus einem abgeschlossenen Abrechnungszeitraum zu verschaffen“, wird durch § 556 Abs. 4 BGB nicht ausgeschlossen. Allerdings kommen eine vergleichsweise Regelung - wie in § 779 BGB vorausgesetzt - oder ein deklaratorisches Anerkenntnis nach der gefestigten BGH-Rechtsprechung nur in Betracht, wenn Streit oder Ungewissheit über ein konkretes Rechts- oder Schuldverhältnis besteht, die durch die Vereinbarung überwunden werden sollen. Für das Mietverhältnis folgt daraus konkret, dass *ein materielles Interesse auch des Mieters am Zustandekommen der Einigung vorliegen muss*, in der Regel also etwaige Nachteile auf seiner Seite hinreichend kompensiert werden.<sup>8</sup>

Zur Klarstellung weist der Senat zusätzlich darauf hin, dass zwar die *vorbehaltlose Zahlung oder (Hinnahme einer) Gutschrift* innerhalb der Einwendungsfrist des Mieters *kein deklaratorisches Schuldanerkennntnis* darstellt; dies schließt es jedoch nicht aus, dass sich die Parteien auch vor Ablauf der für den Mieter geltenden Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB über den sich aus einer (bereits vorliegenden) Betriebskostenabrechnung verbindlich verständigen. An eine solche Einigung sind allerdings *„hohe Anforderungen“* zu stellen, und sie setzt *eindeutige Erklärungen* der Parteien voraus.<sup>9</sup> Auch durch diese Einschränkungen wird der Schutz des Mieters gewahrt.

#### 4) *Aufrechnung des Vermieters mit bestrittenen Forderungen gegen Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters geklärt - das Urteil vom 24. Juli 2019*

Kurz und bündig stellt der Senat abschließend fest, dass die vom Berufungsgericht als zulässig angesehene Aufrechnung der Vermieter mit der vom Mieter „durchgehend bestrittenen“ Strom- und Wasserkostenrechnung aus der Ende April/Anfang Mai 2017 getroffenen Vereinbarung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch wirksam war. Mit seinem Grundsatzurteil vom 24. Juli 2019<sup>10</sup> hat der Senat die sehr strittige Frage, ob der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses mit streitigen Forderungen aus dem Mietverhältnis gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters aufrechnen kann, bejaht. Dies gilt uneingeschränkt auch für die genannte Betriebskostenforderung der Vermieter gemäß der getroffenen Vereinbarung; dass das Mietverhältnis damals noch nicht vollständig abgeschlossen war, steht dem nicht entgegen.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> Rn. 42

<sup>8</sup> Rn. 43

<sup>9</sup> Rn. 45

<sup>10</sup> VIII ZR 141/17, Grundeigentum 2019, 1105; WuM 2019, 524; DWW 2019, 290; NZM 2019, 754 ZMR 2019, 759; NJW 2019, 3371, Rn. 25 ff

<sup>11</sup> Rn. 46. 47

Leitsätze:

1. Die Regelungen in § 556 Abs. 3, 4 BGB hindern die Mietvertragsparteien nicht, nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung an den Mieter eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt. Weder formelle Mängel der Abrechnung noch die mit einer solchen Vereinbarung etwa verbundene Verkürzung der dem Mieter zustehenden Einwendungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) stehen der Wirksamkeit einer derartigen Vereinbarung entgegen.

2. Der Vermieter ist berechtigt, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses aus einer gewährten Barkautions durch Aufrechnung mit streitigen aus dem Mietverhältnis stammenden Forderungen zu befriedigen (Bestätigung des Senatsurteils vom 24. Juli 2019 - VIII ZR 141/17....).

Anmerkungen

1) *Betriebskostenabrechnung und Mieterschutz (§ 556 Abs. 3 und 4 BGB): Wirksamkeit von Vereinbarungen über die beiderseitigen Ansprüche oder Verpflichtungen*

Das Urteil vom 28. Oktober 2020 ist für die mietrechtliche Praxis vor allem deshalb relevant, weil es den Sinn und Zweck, die Reichweite und die Grenzen der detaillierten Regelungen des § 556 Abs. 3 BGB für die Betriebskostenabrechnung einschließlich der für Vermieter und Mieter geltenden Fristen und im Zusammenhang damit die Geltung des mieterschützenden Abweichungsverbots des § 556 Abs. 4 BGB eingehend und ausgesprochen überzeugend erörtert. An keiner Stelle wird der Schutz des Mieters in einer dem gesetzgeberischen Ziel widersprechenden Auslegung eingeschränkt.

Zentrale Bedeutung hat vor allem das Argument, dass die Parteien auch vor Ablauf der für den Mieter geltenden 12-monatigen Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nicht gehindert sind, im beiderseitigen Interesse an der baldigen Regelung etwaiger Streitpunkte eine Vereinbarung über eine Betriebskostenforderungen zu treffen, wenn

- eine Abrechnung vorliegt und der *Saldo ausgewiesen* ist,
- die *gütliche Einigung auch - wie hier - im Interesse des Mieters liegt* und
- *etwaige Nachteile für den Mieter hinreichend kompensiert werden.*

Letzteres war hier in geradezu lehrbuchartiger Weise der Fall: Durch die Akzeptierung der zuvor umstrittenen Strom- und Wasserkostenforderung der Vermieter über immerhin 1.588,46 € erlangte der Mieter die Verschiebung des im Vorprozess vereinbarten Räumungstermins um zwei Monate. Seine entsprechende Erklärung vom 3. Mai 2017 war an Klarheit und Eindeutigkeit nicht zu überbieten, wenn es dort heißt:

*"Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 28. April 2017 und das damit einhergehende Angebot. Hiermit akzeptiere ich Ihr Angebot aus dem betreffenden Schreiben..."*

Dass der - anwaltlich beratene - Mieter sich später nicht mehr an diese Sätze gebunden fühlte, ist kaum nachvollziehbar.

## 2) *Eine Anmerkung zur Aufrechnung*

Nicht ganz einleuchtend erscheint die ausdrückliche Bezugnahme des Senats auf das Grundsatzurteil vom 24. Juli 2019 zur Zulässigkeit einer Aufrechnung des Vermieters mit streitigen Forderungen gegen den Anspruch des Mieters auf Rückzahlung einer geleisteten Barkaution. Wenn der Mieter im vorliegenden Fall die im Schreiben der Vermieter vom 28. April 2017 konkret genannte Forderung aus der Strom- und Wasserrechnung in Höhe von 1.588,46 € unmissverständlich und vorbehaltlos akzeptiert hat, war damit - worauf auch der Senat an anderer Stelle<sup>12</sup> abstellt - ein Vergleich i.S.d. § 779 BGB zustande gekommen mit der Folge, dass die Forderung der Vermieter nicht mehr als streitig zu behandeln war und sich deshalb die Frage einer Aufrechnung mit einer streitigen Forderung nicht mehr stellte. An diesen Vergleich war der Mieter gebunden. Ein Grund, weshalb etwa die Vereinbarung vom 28. April / 3. Mai 2017 in der Folgezeit keine Bedeutung mehr haben sollte, ist den Urteilsgründen an keiner Stelle zu entnehmen.

### Auswirkungen für die Praxis

Der Fall zeigt einmal mehr, wie sinnvoll eine gütliche Einigung gerade im Dauerschuldverhältnis der Miete ist, jedenfalls wenn sich die Parteien an diese Vereinbarung halten. Nicht umsonst betont der Senat auch in diesem Urteil den Wert einer im beiderseitigen Interesse liegenden Einigung, mit der sich kostspielige, zeitraubende und belastende Auseinandersetzungen vermeiden lassen. *Den sicheren rechtlichen Weg zu einem solchen Ziel hat der Senat mit sorgfältiger, umfassender und überzeugender Begründung zu dem Abrechnungskomplex des § 556 Abs. 3 und 4 BGB aufgezeigt.* Darin liegt die eigentliche praktische Bedeutung der Entscheidung

---

<sup>12</sup> Rn. 30