DNotI
Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 8zr185_09
letzte Aktualisierung: 28.6.2010

BGH, 12.5.2010 - VIII ZR 185/09

BGB § 556 Abs. 3 S. 5

Identischer Mangel der Betriebskostenabrechnung jedes Jahr erneut geltend zu machen

Materiell-rechtliche Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung (hier: fehlende Umlagefähigkeit der Grundsteuer) muss der Mieter dem Vermieter auch dann innerhalb eines Jahres (erneut) mitteilen, wenn er sie bereits gegenüber einer früheren Abrechnung erhoben hatte.

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 185/09

Verkündet am:
12. Mai 2010
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3 Satz 5

Materiell-rechtliche Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung (hier: fehlende Umlagefähigkeit der Grundsteuer) muss der Mieter dem Vermieter auch dann innerhalb eines Jahres (erneut) mitteilen, wenn er sie bereits gegenüber einer früheren Abrechnung erhoben hatte.

BGH, Urteil vom 12. Mai 2010 - VIII ZR 185/09 - LG Mannheim
AG Mannheim

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Mai 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Achilles, die Richterin Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim vom 3. Juni 2009 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten mieteten von der Rechtsvorgängerin des Klägers mit Vertrag vom 1. März 2002 eine Wohnung in M. . Der Kläger trat als Erbe der Vermieterin in das Mietverhältnis ein und rechnete die Betriebskosten für das Jahr 2003 mit Schreiben vom 8. Oktober 2004 ab. Nachdem er mit Anwaltsschreiben vom 8. November 2004 die aus der Abrechnung sich ergebende Nachforderung angemahnt hatte, erhoben die Beklagten mit Anwaltsschreiben vom 17. Dezember 2004 verschiedene Einwendungen, mit denen sie unter anderem die Umlagefähigkeit der Grundsteuer und anderer Betriebskosten beanstandeten.

2 Mit Schreiben vom 16. November 2005 rechnete der Kläger unter Einbeziehung der Grundsteuer die Betriebskosten für das Jahr 2004 ab. Die Beklagten erkannten im Anwaltsschreiben vom 5. Januar 2006 einen Teil der vom Kläger errechneten Nachforderung an, wandten aber unter Bezugnahme auf das Schreiben vom 17. Dezember 2004 unter anderem ein, dass die Grundsteuer nach wie vor nicht zu erstatten sei.

3 Mit Schreiben vom 14. Dezember 2006 rechnete der Kläger die Betriebskosten für das Jahr 2005 ab. In der vom Kläger errechneten Nachforderung in Höhe von 521,43 € war die anteilig umgelegte Grundsteuer mit einem Betrag von 270,72 € enthalten. Die Beklagten zahlten auf diese Abrechnung am 6. März 2007 einen Teilbetrag von 79,04 €; zu der Abrechnung äußerten sie sich nicht.

4 Mit seiner daraufhin erhobenen Klage hat der Kläger eine Nachforderung aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2003 bis 2005 - insgesamt 791,04 € nebst Zinsen - geltend gemacht. Das Amtsgericht hat die Klage hinsichtlich der Jahre 2003 und 2004 mit der Begründung abgewiesen, der Mietvertrag sei dahin auszulegen, dass die Grundsteuer nicht umlagefähig sei; hinsichtlich des Jahres 2005 hat das Amtsgericht der Klage stattgegeben und die Beklagten zur Zahlung des aus dieser Abrechnung noch offenen Betrages von 271,30 € nebst Zinsen mit der Begründung verurteilt, dass die Beklagten es versäumt hätten, gegen die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 Einwendungen innerhalb der gesetzlichen Frist geltend zu machen. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten, mit der diese weiterhin die Abweisung der Klage auch hinsichtlich der Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 begehren.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

7 Das Amtsgericht sei zutreffend davon ausgegangen, dass die Beklagten mit dem Einwand der fehlenden Umlagevereinbarung in Bezug auf die Betriebskostenabrechnung 2005 gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB ausgeschlossen seien. Die Beklagten hätten jedenfalls nicht bewiesen, dass sie innerhalb der ab Zugang der Betriebskostenabrechnung laufenden Zwölf-Monats-Frist gegenüber dem Kläger den Einwand, es fehle an einer Vereinbarung über die Umlage der Grundsteuer, mündlich oder schriftlich erhoben hätten. Das Anwaltsschreiben vom 5. Januar 2006 betreffe die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2004 und nicht die erst am 14. Dezember 2006 erstellte Abrechnung für das Jahr 2005. Mit dem Schreiben vom 5. Januar 2006 hätten die Beklagten auch nicht vorsorglich bereits für alle zukünftigen, ihnen noch unbekannten Abrechnungen den Einwand der fehlenden Umlagevereinbarung erhoben. Auch aus dem Zahlungsverhalten der Beklagten ergebe sich nicht, dass diese den Einwand der fehlenden Umlagevereinbarung in Bezug auf die Betriebskostenabrechnung 2005 erhoben hätten. Zwar schreibe § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB keine besondere Form für die Einwendungen vor. Jedoch müsse der Einwand "mitgeteilt" werden. Allein der Umstand, dass die Beklagten nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung ohne weitere Erläuterung nur einen Teilbetrag bezahlt hätten, lasse aus der Sicht eines objektiven Dritten nicht erkennen, warum die Beklagten weniger bezahlt hätten; auch aus der Höhe des Teilzahlungsbetrages (79,04 €) sei dies nicht ersichtlich.

8 Die Mitteilung des Einwands der fehlenden vertraglichen Vereinbarung gegenüber der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 sei vorliegend auch nicht deshalb entbehrlich, weil die Beklagten bereits die Betriebskostenabrechnungen für die vorangegangenen Jahre 2003 und 2004 insoweit beanstandet hätten. Weder aus dem Wortlaut des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB noch aus Sinn und Zweck der Vorschrift ergäben sich Hinweise darauf, dass ein Mieter Einwendungen gegenüber einer Betriebskostenabrechnung in den nachfolgenden Jahren nicht wiederholen müsse. Schließlich verstoße der Kläger auch nicht gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB), indem er sich auf den Einwendungsausschluss berufe.

II.

9 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, dass die Beklagten den Einwand der fehlenden Umlagefähigkeit der Grundsteuer gegenüber der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 wegen Versäumung der in § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB geregelten Frist nicht mehr geltend machen können (§ 556 Abs. 3 Satz 6 BGB).

10 Nach § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB hat der Mieter dem Vermieter Einwendungen gegen die jährliche Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf der Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Diese Voraussetzungen für einen Einwendungsausschluss sind hier erfüllt.

11 1. Nach den rechtsfehlerfreien und von der Revision nicht angegriffenen Tatsachenfeststellungen des Berufungsgerichts haben die Beklagten nicht bewiesen, dass sie den Einwand der fehlenden Umlagefähigkeit der Grundsteuer

gegenüber der am 14. Dezember 2006 erstellten Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 innerhalb der Zwölf-Monats-Frist mündlich oder schriftlich erhoben hätten.

12 Das Berufungsgericht hat auch zutreffend angenommen, dass in der am 7. März 2006 erfolgten, nicht näher erläuterten Zahlung eines Teilbetrags von 79,04 € auf die vom Kläger in der Abrechnung vom 14. Dezember 2006 erhobene Nachforderung von 521,43 € nicht die (konkludente) Mitteilung gesehen werden kann, dass die Beklagten die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 unter dem Gesichtspunkt der fehlenden Umlagefähigkeit der Grundsteuer beanstandeten. Auch dagegen wendet sich die Revision nicht.

13 Danach ist das Berufungsgericht mit Recht davon ausgegangen, dass die Beklagten erst im vorliegenden Rechtsstreit - mit Schriftsatz vom 8. Oktober 2008 - gegenüber der Betriebskostenabrechnung 2005 geltend gemacht haben, dass die Grundsteuer nach dem Mietvertrag nicht umlagefähig sei. Damit haben die Beklagten die in § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB geregelte Frist versäumt mit der Folge, dass sie die Einwendung der fehlenden Umlagevereinbarung für die Grundsteuer nicht mehr geltend machen können, da weder vorgetragen noch ersichtlich ist, dass die Beklagten die Versäumung der Frist nicht zu vertreten hätten (§ 556 Abs. 3 Satz 6 BGB).

14 2. Vergeblich macht die Revision geltend, eine Beanstandung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 sei entbehrlich gewesen, weil die Beklagten bereits gegenüber den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2003 und 2004 jeweils fristgerecht eingewandt hätten, dass sie die Erstattung anteiliger Grundsteuer nicht schuldeten; angesichts dessen hätten die Beklagten diesen Einwand gegenüber der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 nicht zu wiederholen brauchen. Dies trifft nicht zu. Sowohl der Wortlaut als

auch der Sinn und Zweck des § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB verlangen, dass der Mieter eine materiell-rechtliche Einwendung, die er gegenüber einer Betriebskostenabrechnung für ein bestimmtes Jahr erheben will, dem Vermieter innerhalb von zwölf Monaten ab Zugang dieser Abrechnung mitteilt; die Beanstandung einer früheren Betriebskostenabrechnung macht eine solche Mitteilung grundsätzlich auch dann nicht entbehrlich, wenn es sich der Sache nach um die gleiche Einwendung handelt.

15 a) Der Senat hat entschieden, dass zu den Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung des Vermieters, die der Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung geltend machen muss, auch der Einwand gehört, dass es für einzelne, nach § 556 Abs. 1 BGB grundsätzlich umlagefähige Betriebskosten an einer vertraglichen Vereinbarung über deren Umlage fehlt (Urteil vom 10. Oktober 2007 - VIII ZR 279/06, NJW 2008, 283, Tz. 24). Zu solchen Einwendungen gehört auch der von den Beklagten erhobene Einwand der fehlenden Umlagefähigkeit der Grundsteuer. Da somit auch dieser Einwand unter § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB fällt, hat der Mieter den Einwand der fehlenden Umlagefähigkeit der Grundsteuer nach dem Wortlaut dieser Bestimmungen gegenüber jeder jährlichen Betriebskostenabrechnung, in der die Grundsteuer umgelegt worden ist, innerhalb der Zwölf-Monats-Frist erneut geltend zu machen. Denn jede jährliche Betriebskostenabrechnung setzt eine neue Frist in Lauf.

16 b) Das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, dass die Bestimmungen des § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB im vorliegenden Fall nicht deshalb unanwendbar sind, weil die Beklagten die ihrer Auffassung nach fehlende Umlagefähigkeit der Grundsteuer bereits gegenüber den früheren Betriebskostenabrechnungen für die vorangegangenen Jahre 2003 und 2004 geltend gemacht hatten. Einer derartigen Einschränkung des Anwendungsbereichs der Vorschrif-

ten über den Einwendungsausschluss steht nicht nur der Wortlaut, sondern auch der Sinn und Zweck des Gesetzes entgegen.

17 aa) Die auf Empfehlung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages in das Gesetz aufgenommenen Bestimmungen des § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB stellen im Interesse der Ausgewogenheit dem Nachforderungsausschluss für den Vermieter (§ 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB) einen Einwendungsausschluss für den Mieter mit entsprechender Frist gegenüber; damit soll erreicht werden, dass in absehbarer Zeit nach einer Betriebskostenabrechnung Klarheit über die wechselseitig geltend gemachten Ansprüche besteht (BT-Drs. 14/5663, S. 79; Senatsurteil vom 10. Oktober 2007, aaO, Tz. 25).

18 Das nach der Gesetzesbegründung angestrebte Ziel der Rechtssicherheit (BT-Drs. 14/5663, aaO) erfordert es, dass das Einwendungsrecht des Mieters gegenüber jeder Betriebskostenabrechnung ausgeschlossen ist, die der Mieter nicht innerhalb der Zwölf-Monats-Frist beanstandet hat. Denn das Ziel des Gesetzes, durch Fristablauf Klarheit über die Ansprüche aus der Betriebskostenabrechnung für ein bestimmtes Jahr zu erlangen, würde verfehlt, wenn aufgrund der Beanstandung einer früheren Abrechnung für eine spätere Betriebskostenabrechnung nicht mehr zu verlangen wäre, dass diese Abrechnung innerhalb der Frist (erneut) beanstandet wird, sondern die spätere Abrechnung auch nach Ablauf von zwölf Monaten noch unter Bezugnahme auf die gegenüber einer früheren Abrechnung erhobene Einwendung angegriffen werden könnte. Deshalb ist die erneute und wiederholte Geltendmachung von Einwendungen gegen die vertragliche Umlagefähigkeit von Betriebskosten nicht, wie die Revision meint, eine unnötige Förmelei, sondern geboten, um das vom Gesetzgeber angestrebte Ziel der Rechtssicherheit durch Fristablauf zu erreichen. Es ist dem Mieter auch zuzumuten, eine Betriebskostenabrechnung innerhalb der Zwölf-Monats-Frist und nicht erst danach erneut zu beanstanden, wenn er

diese Abrechnung aus dem gleichen Grund wie eine frühere Abrechnung für nicht gerechtfertigt hält.

19 bb) Die Revision meint dagegen, es verstehe sich von selbst und sei dem Kläger auch bewusst gewesen, dass die Beklagten an dem Einwand der fehlenden Umlagefähigkeit der Grundsteuer auch für die Zukunft hätten festhalten wollen, nachdem sie die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2003 und 2004 insoweit bereits beanstandet hatten. Dies trifft nicht zu und rechtfertigt es nicht, die gesetzlichen Bestimmungen über den Einwendungsausschluss im vorliegenden Fall auf die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 nicht anzuwenden.

20 Entgegen der Auffassung der Revision ist es, wie auch der vorliegende Fall zeigt, keine Selbstverständlichkeit, dass ein Mieter eine Einwendung gegen die Umlagefähigkeit bestimmter Betriebskosten, die er gegenüber einer früheren Betriebskostenabrechnung erhoben hat, auch gegenüber einer späteren aufrechterhält. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Rechtslage - wie hier - zunächst zweifelhaft und auch im Zeitpunkt der späteren Abrechnung noch nicht geklärt ist. In einer solchen Situation ist es nicht ungewöhnlich, dass eine der Parteien auf ihrem Standpunkt nicht weiter beharrt - sei es, dass der Vermieter streitig gewordene Betriebskosten in einer späteren Abrechnung nicht wieder umlegt oder dass der Mieter eine gegenüber einer früheren Abrechnung erhobene Einwendung gegenüber einer späteren nicht wieder aufgreift. Deshalb ist es im Interesse der vom Gesetz angestrebten Rechtssicherheit erforderlich, dass der Mieter gegen frühere Abrechnungen erhobene Einwendungen, wenn sie seiner Auffassung nach fortbestehen, auch gegenüber späteren Abrechnungen innerhalb der für diese Abrechnungen laufenden Zwölf-Monats-Frist geltend macht. Anders ist Klarheit auch darüber, ob der Mieter an einer

Einwendung gegen eine frühere Abrechnung auch gegenüber einer späteren Abrechnung festhalten will, nicht zu erlangen.

Ball Dr. Milger Dr. Achilles

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Mannheim, Entscheidung vom 17.12.2008 - 8 C 245/08 -
LG Mannheim, Entscheidung vom 03.06.2009 - 4 S 17/09 -