



Betriebskosten: Anwendungsausschlussfrist bei Geltendmachung eines Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot

04.10.2021 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat durch Beschluss vom 15. Juni 2021 (Az.: 67 S 61/21) entschieden, dass in dem Fall, in dem der Mieter gegen die Umlage von Betriebskosten einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot einwenden will, er dies innerhalb der Einwendungsausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB tun muss. Dies bedeutet, dass er Einwendungen bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen hat.

Die Entscheidung ist deshalb von Bedeutung, da das Landgericht hier einer weit verbreiteten Ansicht in der Mietrechtsliteratur widerspricht, wonach für den Wirtschaftlichkeitseinwand die einjährige Einwendungsausschlussfrist nicht gelten soll. Das Landgericht hat demgegenüber aber argumentiert, dass ebenso, wie bei der im Rahmen der Mietrechtsreform 2001 eingeführten Ausschlussfrist für den Vermieter, die Frist für den Einwendungsausschluss dem gesetzgeberischem Ziel Rechnung tragen solle, möglichst zeitnah zur Abrechnungserstellung Klarheit über die Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung herbeizuführen.

Dies kann jedoch nur dann erfolgen, wenn die Ausschlussfrist auch auf alle Einwendungen des Mieters bezogen werden kann. Dem Gesetzeszweck entsprechend muss somit die Ausschlussfrist auch für die Rüge eines Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot gelten. Dafür spricht auch der weit gefasste Wortlaut des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB, so das Landgericht.

Download: Beschluss vom 15. Juni 2021 aus juris

Downloads

10-21_anwendungsausschlussfrist_-_wirtschaftlichkeitsgebot_anlage_beschluss_lg_berlin	40.65 KB
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/betriebskosten-anwendungsausschlussfrist-bei-geltendmachung-eines-verstosses-gegen-das-wirtschaftlichkeitsgebot>