

EINWENDUNGEN DES WOHNUNGSMIETERS GEGEN BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN

25.05.2010 Fachinformation

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 12. Mai 2010 (Az. VIII ZR 185/09) entschieden, dass ein Wohnungsmieter seine Einwendungen gegen eine vom Vermieter erstellte Betriebskostenabrechnung auch dann innerhalb der dafür vorgesehenen 12-Monatsfrist erheben muss, wenn er die der Sache nach gleiche Einwendung schon gegenüber vorherigen Betriebskostenabrechnungen geltend gemacht hat. Im zu entscheidenden Fall stritten die Parteien über die Umlage der Grundsteuer in der Betriebskostenabrechnung. Der Kläger verlangte von den Beklagten die Nachzahlung von Betriebskosten. In der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2003 hatte der Vermieter unter anderem die Grundsteuer anteilig auf die Mieter umgelegt, wogegen sich die Mieter wandten, da sie gemäß der mietvertraglichen Vereinbarung nicht zur Übernahme dieser Kosten verpflichtet waren. Auch im Hinblick auf die im November 2005 erstellte Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2004 machten die Mieter diesen Einwand geltend. Der Vermieter erstellte im Dezember 2006 eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005, in der er die Grundsteuer ebenfalls anteilig auf die Mieter umlegte. Zu dieser Abrechnung äußerten sich die Mieter nicht. Der Vermieter machte die offenstehenden Nachforderungen geltend. Hinsichtlich der Jahre 2003 und 2004 lehnte der BGH einen Anspruch ab, da die Umlage der Grundsteuer nicht vereinbart war und die Mieter dies gegenüber der Abrechnung auch eingewandt hatten. Für das Jahre 2005 fehlte der entsprechende Einwand der Mieter jedoch. Dieser war nach Auffassung des BGH nicht deshalb entbehrlich, weil die Beklagten bereits gegenüber den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2003 und 2004 fristgerecht eingewandt hatten, dass sie die Erstattung anteiliger Grundsteuer nicht schuldeten. Der BGH verwies auf § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB, wonach der Mieter eine Einwendung, die er gegenüber einer Betriebskostenabrechnung für ein bestimmtes Jahr erheben will, dem Vermieter innerhalb von zwölf Monaten ab Zugang dieser Abrechnung mitteilen muss. 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, so der BGH. Da die Mieter es somit versäumt hatten, erneute Einwendungen gegen die Abrechnung für das Jahr 2005 zu erheben, mussten sie die entsprechende Nachzahlung leisten. Bisher liegt zu dieser Entscheidung lediglich die Pressemitteilung des BGH vom 12. Mai 2010 vor. Sobald die Entscheidung im vollständigen Wortlaut vorliegt, wird sie in die BBU-Medien eingestellt. Download der BGH-Pressemitteilung

Downloads

1AA512_10-10%20PM%20103-2010

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/einwendungen-des-wohnungsmieters-gegen-betriebskostenabrechnungen>