



» Mietrecht « von Massimo Füllbeck

## Einwendungsausschluss gilt auch für nicht umlagefähige Kosten!

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.

BGH, Urt. v. 11.05.2016 VIII ZR 209/15

### Der Fall:

Ein Vermieter möchte die Betriebskosten für das Jahr 2011 mit seinem Mieter abrechnen.

Er übermittelt dem Mieter hierzu am 12. Juli 2012 eine Kopie der Abrechnung der Hausverwaltung, welche abschließend Gesamtkosten von 3.894,91 € für die Wohnung ausweist, wobei sowohl umlagefähige als auch nicht umlagefähige Kosten ausgewiesen werden.

In einem beigefügten Anschreiben errechnet der Vermieter unter Berücksichtigung der Mietdauer, der Grundsteuer sowie der geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen einen Nachzahlungsbetrag des Mieters von 1.489,35 €.

Der Mieter beglich die Forderung andstandslos und monierte erst 22 Monate später (erstmalig am 10.05.2014) folgende Mängel:

- In der vom Vermieter übermittelten Abrechnung sind nicht umlagefähige Kosten (Instandhaltung, Verwaltung) in Höhe von 789,35 € enthalten.
- Der Vermieter hat bei der Berechnung der Vorauszahlungen anstatt 2.800,00 € nur 2.100 € angesetzt, also 700,00 € zu wenig.

### Das Problem:

Das Gesetz regelt in § 556 Abs. 3 Satz 5 u. 6 BGB: „...Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, ...“

Im vorliegenden Fall hat der Mieter nachweislich erst 22 Monate später die Fehler bemerkt und den Vermieter zur Rückzahlung aufgefordert, somit die gesetzliche Frist nicht eingehalten.

Brisant ist, dass der Vermieter – wie es oft bei vermieteten Eigentumswohnungen praktiziert wird – die Hausgeldabrechnung der Eigentümergemeinschaft verwendet, die neben „umlagefähigen Betriebskosten“, auch „nicht umlagefähige Kosten“, wie z.B. die Instandhaltung, Rücklage und Verwalterkosten enthält.

Der BGH musste nun die Grundsatzfrage klären, ob die Einwendungsfrist auch für „nicht umlagefähige Kosten“ oder der Mieter bei der Umlage dieser Kosten – unabhängig von irgendwelchen Fristen – einen Rückzahlungsanspruch hat.

### Die Entscheidung des BGH:

Zunächst stellte der BGH fest, dass die zugestellte Betriebskostenabrechnung formell korrekt war und somit die Einwendungsfrist des Mieters in Gang gesetzt wurde.

Da der Mieter die Mängel erst nach Ablauf der Einwendungsfrist erhoben hatte, stand dem Mieter bezüglich der falsch

angegebenen Vorauszahlungen in Höhe von 700,00 € auch kein Rückzahlungsanspruch zu.

Hinsichtlich der nicht umlagefähigen Betriebskosten (Instandhaltung, Verwaltung) hat der BGH nun höchstrichterlich entschieden, dass die Einwendungsfrist nicht nur für „umlagefähige Betriebskosten“ gilt, sondern auch für „nicht umlagefähige Betriebskosten“. Dennoch stand dem Mieter im vorliegenden Fall ein Rückzahlungsanspruch in Höhe von 789,35 € zu, da der Vermieter innerhalb der Abrechnung mit der Bezeichnung „nicht umlagefähige Betriebskosten“ ausdrücklich zum Ausdruck brachte, dass ihm diese Kosten nicht zustehen.

### Praxistipp:

Nach der hier besprochenen Entscheidung können – wenn die Einwendungsfrist einmal abgelaufen ist – keine Rückforderungen, insbesondere für nicht umlagefähige Kosten, verlangt werden. Mieter sollten ihre Betriebskostenabrechnung unmittelbar nach der Zustellung überprüfen und den Vermieter sofort auf Fehler aufmerksam machen. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung
- Fachautor und  
Referent beim EBZ