

05.09.2010

Einwendungen gegen die Umlagefähigkeit von Betriebskosten sind jährlich zu wiederholen

Materiellrechtliche Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung muss ein Mieter dem Vermieter erneut innerhalb eines Jahres mitteilen, auch wenn er sie bereits gegenüber einer früheren Abrechnung erhoben hatte.

In dem vom Bundesgerichtshof durch Urteil vom 12.5.2010 (VIII ZR 185/09) entschiedenen Fall hatte der Mieter bei der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2004 u. a. die Einbeziehung der Grundsteuer bemängelt. In der Abrechnung für das Jahr 2005 war die Grundsteuer weiterhin anteilig enthalten. Der Mieter zahlte für 2005 einen Teilbetrag der Betriebskosten; zu der Abrechnung äußerte er sich jedoch nicht. Das Gericht war der Ansicht, dass der Mieter den Einwand der Umlagefähigkeit der Grundsteuer gegenüber der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 wegen Versäumung der Jahresfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) nicht mehr geltend machen kann. Der Mieter hat dem Vermieter Einwendungen gegen die jährliche Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Fristablauf kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen. Die nicht näher erläuterte Zahlung eines Teilbetrags kann nicht als konkludente Mitteilung gesehen werden, dass die Betriebskostenabrechnung angefochten wird. 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. Denn jede jährliche Betriebskostenabrechnung setzt eine neue Frist in Gang. Die erneute und wiederholte Geltendmachung von Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung ist geboten, um das vom Gesetzgeber angestrebte Ziel der Rechtssicherheit durch Fristablauf zu erreichen.

www.ebnerstolz.de
info@ebnerstolz.de