

VIII ZR 185/09 - Einwendungen gegen Betriebskostenabrechnungen müssen jedes Jahr neu gemacht werden

Der Kläger verlangt von den Beklagten, seinen Mietern, die Nachzahlung von Betriebskosten. Im Oktober 2004 hatte der [Vermieter](#) eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2003 erstellt, in der er unter anderem die Grundsteuer anteilig auf die [Mieter](#) umgelegt hatte. Dagegen wandten die [Mieter](#) unter anderem ein, dass sie gemäß der mietvertraglichen Vereinbarung nicht zur Übernahme dieser Kosten verpflichtet seien. Auch im Hinblick auf die im November 2005 erstellte Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2004 machten die [Mieter](#) unter anderem diesen Einwand geltend. Schließlich erstellte der [Vermieter](#) im Dezember 2006 eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005, in der er erneut die Grundsteuer anteilig auf die [Mieter](#) umlegte. Zu dieser Abrechnung äußerten sich die [Mieter](#) nicht.

Mit der Klage hat der [Vermieter](#) die danach noch offen stehenden Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2003 bis 2005 - insgesamt rund 800 € - geltend gemacht. Das [Amtsgericht](#) hat die Klage hinsichtlich der Jahre 2003 und 2004 mit der Begründung abgewiesen, dass die Grundsteuer, wie die Auslegung des Mietvertrags ergebe, nicht umlagefähig sei. Hinsichtlich des Jahres 2005 hat das [Amtsgericht](#) die [Mieter](#) zur [Zahlung](#) des noch offenen Betrages von rund 270 € verurteilt, weil die Beklagten es versäumt hätten, gegen die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 innerhalb der gesetzlichen Frist Einwendungen geltend zu machen. Die dagegen gerichtete Berufung der [Mieter](#) hat das Landgericht zurückgewiesen.

Die Revision der [Mieter](#) hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass eine erneute Beanstandung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 hinsichtlich der auf die Beklagten anteilig umgelegten Grundsteuer nicht deshalb entbehrlich war, weil die Beklagten bereits gegenüber den Betriebskostenabrechnungen für die vorangegangenen Jahre 2003 und 2004 jeweils fristgerecht eingewandt hatten, dass sie die Erstattung anteiliger Grundsteuer nicht schuldeten. Nach § [556 Abs. 3 Satz 5 BGB](#) muss 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. 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. Ziel des Gesetzes ist es, durch Fristablauf Klarheit über die Ansprüche aus der Betriebskostenabrechnung für ein bestimmtes Jahr zu erlangen. Dieses Ziel würde verfehlt, wenn aufgrund der Beanstandung einer früheren Abrechnung nicht mehr zu verlangen wäre, dass eine spätere Abrechnung innerhalb der für diese Abrechnung laufenden Frist (erneut) beanstandet wird. Die erneute Geltendmachung einer gegenüber einer früheren Betriebskostenabrechnung bereits erhobenen Einwendung innerhalb der für das spätere Abrechnungsjahr laufenden Frist ist daher geboten, um das vom Gesetzgeber angestrebte Ziel der Rechtssicherheit durch Fristablauf zu erreichen.

BGH-Urteil vom 12. Mai 2010 – [VIII ZR 185/09](#); PM 103/2010

AG Mannheim - Urteil vom 17. Dezember 2008 – 8 C 245/08

LG Mannheim - Urteil vom 3. Juni 2009 – 4 S 17/09