

**AKTUELL**

# Betriebskosten-Beschwerde gilt nur ein Jahr

Wenn Mieter und Vermieter sich jedes Jahr um das Gleiche streiten – Beschwerde muss schriftlich erfolgen

Von Peter Dorenbeck, Rechtsanwalt in Braunschweig, Lehrbeauftragter der Hochschule Ostfalia

Ein Mieter muss Beschwerde gegen eine Betriebskostenabrechnung auch dann innerhalb der Zwölf-Monats-Frist erheben, wenn er die gleiche Einwendung schon gegenüber früheren Betriebskostenabrechnungen geltend gemacht hat. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) am 12. Mai entschieden.

Der klagende Vermieter verlangte von Mietern die Nachzahlung von Betriebskosten. Im Oktober 2004 hatte er eine Betriebskostenabrechnung für 2003 erstellt, in der er unter anderem die Grundsteuer anteilig auf die Mieter umgelegt hatte.

Dagegen wandten die Mieter ein,

laut Mietvertrag seien sie nicht zur Übernahme dieser Kosten verpflichtet. Hinsichtlich einer im November 2005 erstellten Abrechnung für 2004 machten die Mieter wiederum diesen Einwand geltend. Schließlich stellte der Vermieter im Dezember 2006 eine Abrechnung für 2005, in der er erneut die Grundsteuer anteilig auf die Mieter umlegte. Zu dieser Betriebskostenabrechnung äußerten die Mieter sich nicht.

Das hätten sie aber besser getan. Laut BGH war eine Beanstandung der Abrechnung für 2005 nicht entbehrlich, obwohl die Mieter bereits gegenüber den Abrechnungen für 2003 und 2004 fristgerecht eingewandt hatten, sie schuldeten keine Erstattung anteiliger Grundsteuer.

Nach § 556 Absatz 3 Bürgerliches

Gesetzbuch (BGB) muss der Mieter Einwendungen, die er gegenüber einer Betriebskostenabrechnung erheben will, dem Vermieter innerhalb von zwölf Monaten ab Zugang dieser Abrechnung mitteilen. Die Beanstandung einer früheren Abrechnung macht eine solche Mitteilung auch dann nicht entbehrlich, wenn es sich der Sache nach um die gleiche Einwendung handelt.

Zweck der Vorschrift 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 laufenden Frist beanstandet wird.

§ 556 Abs. 3 BGB lautet auszugswise: „Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen....“

Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen....“

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....“

Aktenzeichen VIII ZR 185/09 