

21. Juni 2016

BGH: Einwendungsausschluss bei Betriebskostenabrechnungen gilt auch für nicht umlagefähige Kosten

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einer jüngst veröffentlichten Entscheidung (Urteil vom 11.05.2016 – VIII ZR 209/15) deutlich gemacht, dass der gesetzlich bestehende Einwendungsausschluss des Mieters gegen Betriebskostenabrechnungen grundsätzlich auch dann gilt, wenn nicht umlagefähige Kosten auf den Mieter umgelegt werden.

Was ist das Problem?

Das Gesetz schreibt dem Mieter vor, Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung binnen eines Jahres nach Erhalt der Abrechnung gegenüber seinem Vermieter geltend zu machen (§ 556 Abs. 3 S. 5 BGB).

Wenn der Mieter seine Einwendungen erst nach Ablauf dieser Frist vorbringt, ist er grundsätzlich mit der Geltendmachung von Einwendungen ausgeschlossen (§ 556 Abs. 3 S. 6 BGB).

Bisher war umstritten, ob dieser grundsätzlich bestehende Einwendungsausschluss auch dann gilt, wenn der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung Kosten umlegt, die er weder nach Vertrag noch nach Gesetz auf den Mieter umlegen darf (etwa Instandsetzungskosten).

Was hat der BGH entschieden?

Der BGH hat den Streit nun dahingehend entschieden, dass der Einwendungsausschluss auch hinsichtlich der Kosten gilt, die nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen.

Dies ergebe sich sowohl aus dem Wortlaut als auch aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift. Mit dem gesetzlich vorgesehenen Einwendungsausschluss soll erreicht werden, dass in absehbarer Zeit nach einer Betriebskostenabrechnung Klarheit über die wechselseitig geltend gemachten Ansprüche besteht.

Was bedeutet das für Mieter?

Für Mieter bedeutet dieses Urteil des BGH, dass sie ihre Betriebskostenabrechnung in jedem Fall unmittelbar nach Erhalt genau prüfen sollten.

Insbesondere sollte der Mieter prüfen, ob seine geleisteten Vorauszahlungen richtig berücksichtigt worden sind und ob sich die abgerechneten Positionen mit den vertraglichen Regelungen decken. Bei Zweifeln sollte umgehend ein Anwalt aufgesucht werden, der die Abrechnungspositionen sowohl auf Richtigkeit als auch auf ihre grundsätzliche Umlagefähigkeit prüfen kann.

Haben Sie Probleme, Ihre Betriebskostenabrechnung zu verstehen? Haben Sie den Eindruck, Ihre Betriebskostenabrechnung ist fehlerhaft? Sprechen Sie uns gerne an!

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)