


Autor: Joachim Wichert
Anmerkung zu: OLG Karlsruhe v. 22.05.2018 9 U 111/16
Quelle: 
Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle: MietRB 2018, 360
Normen: § 138 BGB, § 242 BGB, § 556 BGB
Zitiervorschlag: MietRB 2018, 360

Titelzeile

Nebenkostenabrechnung: Individualvertragliche Ausschlussfrist von 2 Wochen wirksam?

Vorinstanz

zu 9 U 111/16, LG Konstanz - 4 O 259/15

Leitsatz

Eine Regelung, wonach „Einwendungen gegen die Richtigkeit der Abrechnung nur innerhalb von 14 Tagen nach Zugang“ der Abrechnung geltend gemacht werden können, kann individualvertraglich wirksam vereinbart werden.

Das Problem Ein individualvertraglich ausgehandelter Mietvertrag über eine Apotheke enthält zur Abrechnung der Betriebskosten folgende Regelung:

„Der Vermieter legt in regelmäßigen Abständen, die 12 Monate nicht überschreiten sollen, Rechnung über die tatsächlich entstandenen Betriebskosten vor und legt diese nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des gesamten Gebäudes auf die einzelnen Mieter um, soweit kein anderer Umlenungsmaßstab vereinbart wird. Einwendungen gegen die Richtigkeit der Abrechnung können nur innerhalb von 14 Tagen nach Zugang und nur schriftlich geltend gemacht werden. Rückzahlungen bzw. Abschlusszahlungen sind innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung fällig.“

Der Vermieter rechnet die Betriebskosten für die Jahre 2010 bis 2013 ab. Für die Jahre 2010 bis 2012 ergibt sich ein Guthaben, welches der Vermieter überweist, für das Jahr 2013 eine Nachzahlung, die der Mieter nicht leistet. Nach Ende des Mietverhältnisses im Jahr 2014 erhebt der Mieter inhaltliche Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung, auf welche der Vermieter nicht reagiert. Daraufhin erhebt der Mieter Klage und verlangt Rückzahlung eines Großteils der geleisteten Vorauszahlungen.

Die Entscheidung des Gerichts

Das OLG Karlsruhe gibt dem Vermieter Recht. Die inhaltlichen Einwendungen des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnungen seien verspätet, weswegen er keine Rückzahlungsansprüche habe. Gemäß Mietvertrag müsse der Mieter innerhalb von 2 Wochen Einwendungen gegen die Richtigkeit der Abrechnung erheben. Damit hätten die Parteien eine Ausschlussfrist vereinbart, aufgrund derer Ein-

wendungen nach Fristablauf ausgeschlossen seien. Dies ergebe sich insbesondere aus der Formulierung „nur“.

Dieser Auslegung stehe auch nicht das Argument entgegen, innerhalb der Frist von 2 Wochen lasse sich möglicherweise eine Betriebskostenabrechnung nicht ausreichend prüfen. Kurze Fristen seien bei Verträgen im gewerblichen Bereich durchaus nicht selten, etwa die Untersuchungs- und Rügeobliegenheit beim Handelskauf gem. § 377 HGB. Kurze Fristen dienen im Geschäftsleben dazu, dass möglichst zügig für den anderen Teil klar wird, ob ein Vertragspartner bestimmte Rechte geltend machen wolle. Bei einer Betriebskostenabrechnung hänge es von den individuellen Vorstellungen des jeweiligen Mieters ab, in welchem Umfang er sie prüfen wolle oder ohne nähere Prüfung akzeptiere. Ein gewerblicher Mieter brauche daher nicht zwingend eine lange Frist zur Prüfung der Nebenkosten. Legitime Interessen eines Mieters könnten bei einer kurzen Frist auch dadurch gewährt werden, dass man gegebenenfalls in ergänzender Vertragsauslegung ein Fristversäumnis für unschädlich halte, wenn der Mieter dieses nicht zu vertreten habe (analog § 556 Abs. 3 S. 6 BGB).

Die Ausschlussfrist von 2 Wochen für Einwendungen des Mieters sei auch wirksam. Es lägen unstrittig keine allgemeinen Geschäftsbedingungen i.S.v. § 305 Abs. 1 BGB vor. Sämtliche Regelungen im Mietvertrag seien individuell vereinbart. Bei Geschäftsräumen gäbe es keine Bedenken, in einer Individualvereinbarung eine Regelung zu treffen, die zum Nachteil des Mieters von § 556 Abs. 3 S. 5 BGB (Frist für Einwendungen von 12 Monaten) abweiche. Es seien auch keine Gesichtspunkte erkennbar, die für eine Sittenwidrigkeit der Frist nach §§ 138 Abs. 1 BGB sprächen.

Konsequenzen für die Praxis Ein zweiwöchiger Einwendungsausschluss ist ausgesprochen kurz. Vor allem wenn man berücksichtigt, dass der Vermieter mindestens 1 Jahr Zeit für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung hat. Auf der anderen Seite hat der Mieter dies bei Abschluss des individualvertraglich ausgehandelten Vertrags akzeptiert. Daran ist er gebunden.

Beraterhinweis Als allgemeine Geschäftsbedingung dürfte eine solche Klausel unwirksam sein, weil sie deutlich zu kurz ist und damit eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellt. Im Geschäftsverkehr wirksam sollte aber eine Klausel sein, die eine längere Prüffrist gewährt (mindestens 4–6 Wochen) und die ausdrücklich Verpflichtung enthält, den Mieter bei Beginn der Frist, also mit Übersendung der Abrechnung, auf den Einwendungsausschluss hinzuweisen (vgl. BGH v. 10.9.2014 – XII ZR 56/11, MietRB 2014, 356 = MDR 2014, 1308; OLG Düsseldorf v. 23.3.2000 – 10 U 160/97, ZMR 2000, 452).

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de