

## **Mandanten-Information 2/2011**

Sehr geehrte Damen und Herren,

### **Neues zum Einwendungsausschluss bei Betriebskostenabrechnung**

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit zwei Entscheidungen weiter konkretisiert, wann der Mieter mit Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung im Mietverhältnis ausgeschlossen ist.

Nach dem Gesetz muss der Mieter Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung des Vermieters fristgerecht geltend machen. So hat der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen.

Nach BGH Urteil vom 08.12.2010 – VIII ZR 27/10 gilt dieser Einwendungsausschluss jedoch nicht bei formell unwirksamen Abrechnungen.

In dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt hat der Vermieter gegen den Mieter die Nachzahlung von Betriebskosten aus einer ohne Angaben des Verteilungsmaßstabs erstellten Abrechnung verlangt. Die Mieter erhoben erst nach Ablauf von zwölf Monaten nach Vorlage der Abrechnung durch den Vermieter den Einwand, dass der Umlageschlüssel nicht angegeben sei.

Der BGH hat die Klage des Vermieters abgewiesen, weil die Abrechnung schon formell unwirksam ist, da die Angabe des Umlageschlüssel in der Abrechnung fehlt. Die Abrechnungsbeträge sind daher auch nicht fällig. Die Mieter durften sich auch nach Ablauf

dieser gesetzlichen Einwendungsfrist auf diesen Mangel berufen. Dieser Einwand war vom Mieter nicht verspätet erhoben worden.

Demnach verlangt der BGH für den Beginn der oben genannten gesetzlichen Ausschlussfrist stets die Vorlage einer zumindest formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass allgemein anerkannt ist, dass zu einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung folgende Mindestangaben gehören.

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten
- die Angabe und Erläuterung der zu Grunde gelegten Verteilerschlüssel
- die Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug seiner Vorauszahlungen

Fehlt einer dieser Angaben, sind etwaige Nachforderungen des Vermieters aus der Betriebskostenabrechnung nicht fällig. Dies bedeutet für den Mieter keine Zahlungspflicht. Der Mieter kann sogar immer eine neue Abrechnung fordern. Daraus ergibt sich für den Vermieter, dass Voraussetzung für den Fristbeginn zu Lasten des Mieters nur die Vorlage einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung sein kann.

Demgegenüber hat der BGH mit Urteil vom 12.01.2011 – VIII ZR 148/10 erkannt, dass der Einwendungsausschluss auch für falsche Pauschalabrechnungen gilt.

In dem diesem Rechtsstreit zugrunde liegenden Fall musste der Mieter für einige Betriebskosten pauschale Vorauszahlungen leisten. Der Vermieter rechnete in der Vergangenheit die Nebenkosten jedoch ab. Der Mieter wiederum erhob keine Einwendungen.

Nunmehr machte der Vermieter gegen den Mieter die Nachzahlung von Betriebskosten aus einer erstellten Abrechnung geltend.

Hier hat der BGH entschieden, dass der Mieter mit seinem Einwand, die Betriebskosten hätten nicht abgerechnet werden dürfen, verspätet ist, weil er ihn nicht vor Ablauf von zwölf Monaten nach Vorlage der Abrechnung durch den Vermieter geltend gemacht hat. Der BGH begründet dieses Ergebnis damit, dass diese Frist es ausschließt, dass der Mieter sich nach deren Ablauf auf Mängel der Abrechnung beruft. Es soll nach diesen Jahreszeitraum Rechtssicherheit einkehren. Demnach kann der Vermieter gegen den Mieter in diesem Fall die Nachzahlung von Betriebskosten verlangen.

### **Auskunftspflicht bei Unterhaltsansprüchen**

Das Gesetz sieht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bei Kindes-, Ehegatten- oder Elternunterhalt eine Auskunftspflicht des in Betracht kommenden unterhaltspflichtigen Verwandten bzw. des getrennt lebenden oder geschiedenen Ehegatten vor. Der Unterhaltsberechtigte soll in die Lage versetzt werden, die Höhe des Unterhaltsanspruchs, aber auch den Umfang der Leistungsfähigkeit zu ermitteln.

Die Auskunftspflicht bezieht sich vor allem auf die Einkommensverhältnisse. Sofern der Unterhaltsanspruch bzw. die Leistungsfähigkeit auch vom Vermögen abhängt, wird die Auskunft auch über die Vermögensverhältnisse geschuldet. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn der Einsatz des Vermögensstamms beim Kindes- oder Elternunterhalt in Betracht kommt.

Bisher war umstritten, inwieweit der Auskunftsanspruch die Offenlegung eigener Unterhaltsansprüche umfasst. Hintergrund hierfür ist, dass Unterhaltsansprüche von Kindern, Ehegatten und Eltern oftmals an der Leistungsfähigkeit des Unterhaltspflichtigen aufgrund der von ihm in der neuen Ehe übernommenen Rollenverteilung scheitern.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seiner Entscheidung vom 02.06.2010 – XII ZR 124/08 nunmehr einen solchen Auskunftsanspruch eines Kindes gegenüber seinem vermeintlichen leistungsunfähigen Elternteil bejaht. Der Auskunftsanspruch richtet sich zwar nach wie vor

nicht gegen den „neuen“ Ehegatten, sondern nur gegen den eigenen Elternteil. Dieser hat jedoch die entsprechenden Informationen beizubringen. Dabei hat er ein Geheimhaltungsinteresse des „neuen Ehegatten“ verneint mit der Folge, dass dieser dem Unterhaltsschuldner die Offenlegung der Angaben nicht untersagen kann. So hat der BGH bereits entschieden, dass ein Ehegatte die Vorlage von Steuerbescheiden aus gemeinsamer Veranlagung zu dulden hat. Es bestehe lediglich ein Anspruch, Angaben zu schwärzen, die von der Auskunftspflicht nicht umfasst sind. Die Rechte des anderen Ehegatten sollen insoweit geschützt werden, als zur Auskunftspflicht nicht die Vorlage von Belegen gehört.

Mit freundlichen Grüßen

Pfob  
Rechtsanwalt