



**Aktenzeichen: Pet 4-19-07-4011-021087**

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 30.11.2023 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,  
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

### **Begründung**

Mit der Petition wird die Einführung einer Regelung, wonach der Vermieter binnen sechs Monaten über die Einwände des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung zu entscheiden hat, gefordert.

Zur Begründung der Petition wird ausgeführt, dass mit der geforderten Regelung eine bisher bestehende Regelungslücke geschlossen werden solle. Der Mieter habe nach der Vorschrift des § 556 Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ein Jahr Zeit, um gegen eine Nebenkostenabrechnung Widerspruch einzulegen. Bisher sei aber nicht gesetzlich geregelt, bis wann der Vermieter über den Widerspruch zu entscheiden habe. Dies stelle eine nicht unerhebliche Benachteiligung des Mieters dar. Die geforderte Frist von sechs Monaten sei ausreichend, da dem Vermieter bereits sämtliche für eine Nebenkostenabrechnung erforderlichen Unterlagen vorliegen müssten.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde durch 53 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen acht Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:



Aufgabe des Wohnraummietrechts ist es, einen angemessenen Ausgleich der Interessen von Mieter und Vermieter zu schaffen.

Gegenwärtig sehen im Hinblick auf die Betriebskosten § 556 Absatz 3 Sätze 5 und 6 BGB lediglich eine Frist zur Geltendmachung von Einwendungen des Mieters gegen die vom Vermieter vorgelegte formell rechtmäßige Betriebskostenabrechnung vor. Diese korrespondieren mit der Ausschlussfrist des § 556 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB bezüglich der Vorlage einer Abrechnung und Geltendmachung einer etwaigen Nachforderung durch den Vermieter. Jene besonderen Fristen verfolgen das Interesse der Gewährung von grundsätzlicher Abrechnungssicherheit (vgl. BT – Drs. 14/4553, S. 37). Es soll die Unsicherheit beseitigt werden, die entsteht, wenn es keinerlei nachvollziehbare Ansatzpunkte für die Höhe der mutmaßlichen Nachforderung des Vermieters gibt und die Parteien dazu befähigen, miteinander auf Grundlage von Zahlenmaterial in Diskurs über die berechneten Betriebskosten zu treten. Eine gesetzliche Regelung, die den Vermieter zwingen würde, innerhalb einer bestimmten Frist über diese Einwendungen des Mieters zu entscheiden, existiert dagegen nicht.

Meint der Vermieter einen Anspruch auf (Nach-)Zahlung von Betriebskosten aus der vorgelegten Betriebskostenabrechnung zu haben, muss er diesen gegenüber dem Mieter geltend machen und durchsetzen. Gleiches gilt, wenn der Mieter meint, auf Grundlage der seiner Ansicht nach fehlerhaften Betriebskostenabrechnung, einen Rückforderungsanspruch zu haben. In beiden Fällen gelten die allgemeinen Verjährungsfristen. Es ist kein Grund ersichtlich, warum für einen dieser beiden Fälle – wie von der Petition gefordert – eine kürzere Frist gelten sollte.

Grundsätzlich verjähren Ansprüche nach drei Jahren ab Entstehung und Kenntnis ihrer Existenz durch den Anspruchsteller (§§ 195, 199 Absatz 1 BGB). Der Durchsetzung des Anspruchs kann der jeweilige Anspruchsgegner die Einrede der Verjährung entgegenhalten, wenn die Verjährungsfrist abgelaufen ist. Durch diese Möglichkeit, an seiner Anspruchsdurchsetzung gehindert zu werden, hat auch der Vermieter ein Interesse daran, bis zum Eintreten der Verjährung seine Ansprüche gegenüber dem Mieter begründet darzulegen und geltend zu machen. Dies setzt regelmäßig eine Stellungnahme im Anschluss an den Widerspruch des Mieters voraus.



Die Länge der dem Vermieter dadurch eingeräumten Zeit ist auch gerechtfertigt, damit dieser seine eigenen Ansprüche, etwa auf Grundlage der durch den Widerspruch ergangenen Hinweise, überprüfen kann. Dies beinhaltet bei Betriebskosten auch die Prüfung der Umlagefähigkeit und die Richtigkeit der an ihn herangetragenen Ansprüche Dritter; denn erhebt der Mieter Widerspruch und erkennt Fehler in der Betriebskostenabrechnung, so muss dem Vermieter genügend Zeit eingeräumt werden, diesen Punkten in eigenem Interesse nachzugehen.

Der Ausschuss hält die Rechtslage vor dem dargestellten Hintergrund für sachgerecht.

Im Übrigen weist der Ausschuss auf Folgendes hin:

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) setzt die Fälligkeit einer Betriebskostennachzahlung den Zugang einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung voraus (vgl. BGH, Urteil vom 28. Mai 2008 – VIII ZR 261/07). Formell wirksam ist eine Abrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben bzw. folgende vier Mindestangaben enthält:

1. Angabe zu den Gesamtkosten (aufgeschlüsselt nach den einzelnen Betriebskosten),
2. Angabe und ggf. Erläuterung des bzw. der zugrunde gelegten Umlageschlüssel,
3. Berechnung des Anteils des Mieters und
4. Angabe zu den bzw. Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Solange der Vermieter nicht innerhalb der nach § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB vorgesehenen Frist formell ordnungsgemäß über die Betriebskosten eines Abrechnungszeitraums abrechnet bzw. eine den Grundsätzen des § 259 BGB entsprechende Abrechnung vorlegt, steht dem Mieter im nicht beendeten Mietverhältnis ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der weiterlaufenden Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zu (vgl. BGH, Urteil vom 29. März 2006 – VIII ZR 191/05). Dies entspricht auch der Begründung des Regierungsentwurfs zum Mietrechtsreformgesetz (BT-Drs. 14/4553, S. 51).

Hat der Vermieter die Betriebskosten formell ordnungsgemäß abgerechnet, sind diese mit Zugang der Abrechnung beim Mieter zur Nachzahlung fällig, auch wenn die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung zwischen dem Mieter und dem Vermieter streitig ist (vgl. BGH, Urteil vom 8. März 2006 – VIII ZR 78/05). Dem Mieter kann aber



ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Absatz 1 BGB gegenüber einer Nachforderung von Betriebskosten zustehen, solange der Vermieter dem Mieter nicht die Überprüfung der nach Ansicht des Mieters inhaltlich fehlerhaften Abrechnung ermöglicht, insbesondere durch Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen (vgl. BGH, Urteil vom 8. März 2006 – VIII ZR 78/05; BGH, Zurückweisungsbeschluss vom 13. März 2012 – VIII ZR 38/11; BGH, Urteil vom 7. Februar 2018 – VIII ZR 189/17).

Hält der Mieter die Abrechnung inhaltlich für unrichtig, ist er deshalb gehalten, dem Vermieter seine konkreten Einwendungen gegen die Abrechnung substantiiert vorzutragen und – gegebenenfalls nach vorheriger Belegeinsicht – von ihm nähere Aufklärung zu verlangen. Können die Zweifel bzw. Bedenken des Mieters gegen die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung weder durch die Einsicht die Abrechnungsunterlagen noch durch eine etwaige Stellungnahme des Vermieters ausgeräumt werden, obliegt die Klärung der streitigen Frage, ob im konkreten Einzelfall ein Anspruch des Vermieters auf Nachzahlung oder gegebenenfalls ein Anspruch des Mieters auf Rückerstattung von Betriebskosten besteht, den unabhängigen Gerichten. Versäumt der Vermieter eine inhaltliche Korrektur der Abrechnung innerhalb der Frist des § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB, stellt die Ausschlussregelung in § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB sicher, dass der Mieter im Falle verfristeter inhaltlicher Korrekturen nicht mit (weiteren) Nachforderungen rechnen muss, die das Ergebnis der innerhalb der Frist vorgelegten (formell ordnungsgemäßen) Rechnung in den Einzelpositionen oder insgesamt überschreiten (vgl. BGH, Urteil vom 17. November 2004 – VIII ZR 115/04).

Unabhängig merkt der Ausschuss ergänzend an, dass die Koalitionsparteien der 20. Wahlperiode in ihrem Koalitionsvertrag eine umfassende Evaluierung und Verlängerung der geltenden Mieterschutzregelungen vereinbart haben.

Im Ergebnis stellt der Ausschuss fest, dass die geltende Rechtslage, was das Recht des Mieters auf Widerspruch gegen eine Nebenkostenabrechnung anbelangt, die Interessen des Mieters und die des Vermieters ausgewogen in Einklang bringt. Er sieht daher keinen gesetzgeberischen Handlungsbedarf im Sinne der Eingabe.

Demzufolge empfiehlt der Ausschuss, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.