

**Zum Mitnehmen!**

# **Mandanten-Information**

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

## **Mietrecht**

### **Änderungsangebot durch schlichte Übersendung einer abweichenden Betriebskostenabrechnung?**

Der Bundesgerichtshof hat heuer in seinem Urteil vom 09.07.2014 entschieden, dass in der Übersendung einer Betriebskostenabrechnung, in der die zuvor vom Vermieter den Mieter schriftlich oder mündlich mitgeteilten zusätzlichen Betriebskosten eingestellt sind, ein Angebot des Vermieters gegenüber dem Mieter zur Änderung der im Mietvertrag enthaltenen Betriebskostenumlagevereinbarung zu sehen ist. Dieses Angebot kann der Mieter durch vorbehaltlosen Ausgleich der sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Nachforderung und der Zahlung der daraufhin angepassten (erhöhten) Vorauszahlung annehmen.

Der zentrale Aspekt des Urteils betrifft die Frage, unter welchen Voraussetzungen Betriebskosten, die nicht in der mietvertraglichen Umlagevereinbarung aufgeführt sind, mit dem Mieter abgerechnet werden dürfen.

Nebenkosten können unabhängig von der Art des Mietverhältnisses mit dem Mieter nur dann gesondert abgerechnet werden, wenn dies im Mietvertrag klar und eindeutig geregelt ist. Die Umlage von Betriebskosten bedarf also einer inhaltlich bestimmten und eindeutigen Vereinbarung. Diese muss nicht ausdrücklich, sondern kann auch stillschweigend getroffen werden. Eine ausdrückliche Umlagevereinbarung fehlte in dem vom BGH zu entscheidenden Fall hinsichtlich der Kostenarten Allgemeinstrom, Haftpflicht- und Leitungswasserversicherung, Müllentsorgung, Hausmeister und Außenanlagen. Diese Positionen waren in dem betreffenden Mietvertrag nicht aufgeführt, was zur Folge hat, dass der Vermieter nur dann berechtigt ist, diese Betriebskosten mit dem Mieter abzurechnen, wenn sich die Parteien hierüber stillschweigend geeinigt haben.

Sieht ein Mietvertrag die Umlage bestimmter Betriebskostenarten nicht vor, kann von einer stillschweigenden Änderungsvereinbarung dann ausgegangen werden, wenn

- der Vermieter für den Mieter erkennbar ein Angebot auf Einbeziehung bisher nicht im Mietvertrag vereinbarter Betriebskosten abgegeben hat
- und der Vermieter aus den Gesamtumständen schließen darf, der Mieter habe sein Änderungsangebot angenommen.

Weiter hält der BGH daran fest, dass eine (stillschweigende) Änderung der mietvertraglichen Umlagevereinbarung nicht schon dadurch zustande kommt, dass der Vermieter Betriebskosten abgerechnet, zu deren Umlage er nach dem Mietvertrag nicht berechtigt ist und der Mieter eine darauf beruhende Nachzahlung ggf. über mehrere Jahre hinweg widerspruchslos begleicht. Grund hierfür ist, dass aus Sicht des Mieters in der Übersendung einer Betriebskostenabrechnung, die von der Umlagevereinbarung im Mietvertrag abweicht, nicht ohne weiteres, sondern nur bei Vorliegen besonderer Umstände ein Angebot des Vermieters zu entnehmen ist, eine Änderung des Mietvertrages im Hinblick auf die Umlage von Betriebskosten herbeiführen zu wollen. Denn die Betriebskostenabrechnung ist eine reine Wissenserklärung ohne rechtsgeschäftlichen Bindungswillen.

Auch der Mieter, der eine Betriebskostennachforderung vorbehaltlos bezahlt, erbringt damit lediglich eine Erfüllungshandlung. Allein hieraus darf der Vermieter als verständiger Empfänger nicht den Willen des Mieters entnehmen, der Mieter wolle das Rechenwerk des Vermieters insgesamt oder in einzelnen Punkten außer Streit stellen, geschweige denn die Abrechnung vertraglich nicht vereinbarter Betriebskosten für alle Zukunft anerkennen.

In diesem Zusammenhang ist weiter zu beachten, dass umgekehrt allein die jahrelange Nichtabrechnung einzelner als umlagefähiger vereinbarter Betriebskosten nicht auf eine konkludente Beschränkung der Betriebskostenvereinbarung zum Nachteil des Vermieters schließen lässt, weshalb der Vermieter diese Betriebskosten auch nach Jahren in seine Abrechnung einstellen kann.

In dem vom Bundesgerichtshof zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter behauptet, er habe den Mieter eine Änderung der Nebenkosten jeweils telefonisch und auch schriftlich mitgeteilt und ihm im Anschluss hieran die geänderte Nebenkostenabrechnung übermittelt. Der Bundesgerichtshof stuft eine derartige mündliche und / oder schriftliche Ankündigung, sowie die nachfolgende Übersendung einer Abrechnung, in die bedingt neue Betriebskosten eingestellt werden, als Angebot zur Änderung der

Betriebskostenumlagevereinbarung ein. Diese Änderung der Betriebskostenumlagevereinbarung akzeptiert der Mieter dann, wenn er eine auf die Abrechnung beruhende Nachforderung vollumfänglich begleicht und die daraufhin angepassten (erhöhten) Vorauszahlungen widerspruchslos bezahlt.

Sollten Sie zur Abänderung einer im Mietvertrag enthaltenen Betriebskostenumlagevereinbarung Fragen haben oder sollten Sie sich bereits wegen (nicht vereinbarter) Betriebskosten in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

**Ihr**

**Michael Schüll**

---

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.  
Rechtsstand: 08.12.2014

---