



Abb. 9 – Schema zur Einwendungsfrist des Mieters

- 2113 Höchstzulässige Frist:** Die Einwendungsfrist darf nicht dahingehend verstanden werden, dass sich der Mieter mit Einwänden gegen die Abrechnung immer bis zu einem Jahr Zeit lassen darf. Es handelt sich um eine Höchstfrist, die nicht identisch ist mit der Prüfungsfrist. Letztere ist gesetzlich nicht geregelt und unter dem Gesichtspunkt der Angemessenheit zu bestimmen. Sie ist nach hier vertretener Ansicht in der Regel mit längstens einem Monat anzusetzen.<sup>822</sup>
- 2114** Die Überschreitung der Einwendungsfrist hat **keine unmittelbare Auswirkung auf die Abrechnungsverpflichtung** des Vermieters. Hat der Vermieter beispielsweise für das Jahr 2018 keine Abrechnung erstellt und der Mieter diese Untätigkeit nicht spätestens bis zum Ende des Jahres 2020 gerügt, kann der Mieter auch im Jahre 2021 noch eine Abrechnung verlangen. Einwendungen kann man nur gegen eine bereits erteilte Abrechnung erheben. Fehlt es insgesamt an einer (formell wirksamen) Abrechnung, bleibt die Abrechnungspflicht des Vermieters so lange bestehen, wie nicht eine Verjährung oder eine Verwirkung dieses Mieteranspruchs eingetreten ist.
- 2115** Die **Verteilung der Darlegungs- und Beweislast** richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen. Der Vermieter hat den Beweis zu erbringen, wann dem Mieter die Abrechnung zugegangen ist. Er hat also letztlich die Beweislast für den Beginn der Einwendungsfrist. Der Mieter muss seinerseits darlegen und beweisen, wann dem Vermieter seine Einwendungen zugegangen sind, ob er sie also rechtzeitig erhoben hat.

**Zugangsbeweis:** Dazu gehört auch der Nachweis, dass das Einwendungsschreiben dem Vermieter per Post zugegangen ist. Der Nachweis der rechtzeitigen Absendung genügt nicht.<sup>823</sup> Mit einem Fax-Sendeprotokoll lässt sich der Zugang des Einwendungsschreibens nicht belegen.<sup>824</sup>

<sup>822</sup> AG Gelsenkirchen-Buer, Urt. v. 12.10.1992 – 9 C 625/92 – WuM 1994, 549; siehe dazu Rdnr. 2240f.

<sup>823</sup> LG Berlin, Urt. v. 22.7.2011 – 63 S 607/10 – GE 2011, 1229; vgl. Rdnr. 2049 und 2058ff.

<sup>824</sup> AG Schwerin, Urt. v. 25.11.2016 – 13 C 327/15 – GE 2017, 234; siehe dazu die BGH-Entscheidung unter Rdnr. 2059.

**Hinweis für Mieter**

Im Streitfall muss der Mieter belegen können, dass er Einwendungen gegen die Abrechnung vorgebracht hat. Dazu genügt es, wenn er dem Vermieter seine Beanstandungen längere Zeit vor Fristablauf in Textform (auch elektronisch) übermittelt und sich dieser im Einzelnen darauf einlässt.

Reagiert der Vermieter jedoch nicht, muss der Mieter den Zugangsbeweis vor Ablauf der Einwendungsfrist sicherstellen. Dazu kann er dem Vermieter rechtzeitig ein weiteres Schreiben per Post senden. Das Gleiche gilt, wenn der Mieter seine Einwendungen erstmals kurz vor Fristablauf vorbringt.

Zum Beleg für den Zugang wird ein Einwurfeinschreiben empfohlen. Siehe dazu Rdnr. 2061.

**d) Inhalt des Einwendungsrechts**

Einwendungen sind Beanstandungen gegen eine vorgelegte Abrechnung. Sie müssen sich mit der Abrechnung befassen. Unbeachtlich sind also alle Einwendungen, die der Mieter dem Vermieter vorhält, die aber nichts mit der vorgelegten Betriebskostenabrechnung zu tun haben. Der Vermieter muss sich im Rahmen der vom Mieter vorgetragenen Beanstandungen nicht mit Vorgängen befassen, die beispielsweise die Höhe der Miete, die Ordnungsmäßigkeit der Mietsache, die Dauer des Mietvertrags o.Ä. zum Inhalt haben. Etwas anderes gilt nur dann, wenn derartige Fragen einen inhaltlichen Bezug zur Betriebskostenabrechnung haben. **2116**

Abgesehen von diesen Einschränkungen kann der Mieter alle möglichen Einwendungen gegen eine vorgelegte Abrechnung geltend machen. Seine Beanstandungen können sich auf **alle materiellen Mängel** beziehen. Einschränkungen gibt es in diesem Bereich nicht. Der Inhalt solcher Einwendungen kann sich bereits aus der Abrechnung selbst ergeben. Dies ist z.B. der Fall, wenn Rechenfehler in der Abrechnung enthalten sind oder wenn Positionen eingestellt werden, die nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen, weil darüber keine vertragliche Vereinbarung besteht. **2117**

Genügt die Betriebskostenabrechnung **nicht den formellen Anforderungen**, besteht keine Forderung, die der Vermieter beanspruchen kann.<sup>825</sup> Das bedeutet, dass der Mieter Einwände in dieser Hinsicht nicht erheben muss.<sup>826</sup> Die Klage des Vermieters auf Zahlung eines ausgewiesenen Nachzahlungsbetrags ist nur schlüssig, wenn die Abrechnung formell wirksam ist. **2118**

<sup>825</sup> BGH, Urt. v. 8.12.2010 – VIII ZR 27/10 – WuM, 2011 101; BGH, Urt. v. 10.10.2007 – VIII ZR 279/06 – WuM 2007, 694.

<sup>826</sup> Milger, NZM 2009, 497; siehe Rdnr. 1841 m. w. N.

- 2119 Teilunwirksamkeit:** Zu beachten ist, dass eine Betriebskostenabrechnung nur hinsichtlich einzelner Kostenpositionen unwirksam sein kann.<sup>827</sup> Der Mieter ist nach Ablauf der Jahresfrist nicht mit Einwendungen ausgeschlossen, die sich auf die unwirksamen Kostenpositionen beziehen.<sup>828</sup> Hinsichtlich der wirksamen Positionen greift hingegen der Einwendungsausschluss.

#### e) Konkretisierung der Einwendungen

- 2120** Der Mieter muss erkennen lassen, dass er sich gegen die inhaltliche Korrektheit der Abrechnung wendet. Verlangt der Mieter **nur eine Erläuterung**, ist das für sich genommen noch keine Einwendung im Sinne des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB.<sup>829</sup>

- 2121 Substanziierungspflicht:** Die Einwendungen müssen hinreichend konkret formuliert sein.<sup>830</sup> Dabei darf sich der Mieter nicht auf allgemeine Bedenken beschränken. Von vorherein unbeachtlich sind pauschale Einwände wie beispielsweise:

- „Die Betriebskostenabrechnung ist nicht nachvollziehbar.“<sup>831</sup>
- „Ich bitte um Aufklärung, wie sich die Kosten zusammensetzen.“
- „So viel habe ich nicht geheizt!“
- „Die Gartenpflegekosten müssten einmal näher geprüft werden.“
- „Die Reinigungskosten sind völlig überhöht.“<sup>832</sup>
- „Die Kosten für den Aufzug sind explodiert!“<sup>833</sup>
- Die angesetzte Wohnfläche erscheint zu groß bemessen.“<sup>834</sup>

- 2121a** Andererseits dürfen **keine zu hohen Anforderungen** an das notwendige Vorbringen des Mieters gestellt werden.<sup>835</sup> Es genügt, wenn der Mieter den Abrechnungsfehler „identifizierbar und von anderen Fehlern abgrenzbar“ mitteilt.<sup>836</sup> Er muss seine Einwendungen so vorbringen, dass der Vermieter erkennen kann,

<sup>827</sup> BGH, Urt. v. 8.12.2010 – VIII ZR 27/10 – WuM, 2011 101; siehe dazu Rdnr. 1802 ff.

<sup>828</sup> LG Bochum, Urt. v. 3.3.2015 – I-9 S 181/14 – juris.

<sup>829</sup> AG Frankfurt/M., Urt. v. 2.7.2010 – 33 C 348/10 – InfoM 2010, 430; AG Frankfurt/M., Urt. v. 30.4.2010 – 33 C 4463/09 – ZMR 2010, 769.

<sup>830</sup> LG Berlin, Beschl. v. 11.7.2017 – 67 S 129/17 – GE 2017, 1021 = MietRB 2017, 313; LG Itzehoe, Beschl. v. 27.7.2012 – 9 S 23/11 – ZMR 2012, 953; LG Berlin, Urt. v. 15.9.2009 – 63 S 24/09 – GE 2010, 414; LG Bochum, Urt. v. 8.4.2005 – 10 S 76/04 – ZMR 2005, 863; AG Berlin-Pankow-Weißensee, Urt. v. 14.7.2014 – 101 C 85/14 – GE 2014, 1204.

<sup>831</sup> OLG Naumburg, Beschl. v. 30.5.2007 – 4 W 55/06 – juris.

<sup>832</sup> AG Frankfurt/M., Urt. v. 7.11.2008 – 33 C 1783/08 – InfoM 2009, 106.

<sup>833</sup> AG Offenbach, Urt. v. 7.6.2018 – 350 C 23/18 – ZMR 2018, 952.

<sup>834</sup> Siehe dazu Rdnr. 2339.

<sup>835</sup> Knopper, ZMR 2019, 169 (171).

<sup>836</sup> LG Limburg/Lahn, Urt. v. 31.8.2018 – 3 S 39/18 – DWW 2018, 341; LG Itzehoe, Beschl. v. 27.7.2012 – 9 S 23/11 – ZMR 2012, 953.

welche Positionen der Beanstandung unterliegen, und er – der Vermieter – gegebenenfalls zu einer Korrektur der Abrechnung in der Lage ist.<sup>837</sup>

Es ist es ausreichend, wenn der Mieter die **Kerntatsachen**, die seine Einwendungen stützen, **innerhalb der Frist** vorbringt. Der Mieter muss vor Fristablauf nicht alle Einzelheiten darlegen. Details kann er nachreichen, etwa im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung.<sup>838</sup> **2121b**

Die Rügen des Mieters müssen sich **auf einzelne Kostenpositionen** beziehen. Der Mieter muss stets die Kostenpositionen benennen, auf die sich seine Einwände beziehen.<sup>839</sup> **2121c**

Beispiele für hinreichend substantiierte Einwendungen gegen die Abrechnung		
Vorgebrachte Beanstandung	Entscheidung / Literaturhinweis	Siehe auch Rdnr.
„Die Heizkosten von 3492 € und 3857 € im Folgejahr für die Mietwohnung mit 94 qm sind unplausibel hoch. Die zugrunde gelegte Wärmemenge für die Wohnung macht 42,8% bzw. 47% der gesamten gemessenen Verbrauchseinheiten bei einer Gesamtfläche von 720 qm aus.“	BGH, Urt. v. 7.2.2018 – VIII ZR 189/17, Tz. 2 – WuM 2018, 288; Streyl, WuM 2018, 676 (687)	1228 5586b
„Die Kosten, z. B. für das Kaltwasser, sind gegenüber dem Vorjahr extrem angestiegen, ohne dass sich das mit dem allgemeinen Kostenanstieg begründen lässt.“	LG Limburg/Lahn, Urt. v. 31.8.2018 – 3 S 39/18 – ZMR 2019, 27 = DWW 2018, 341; AG Berlin-Wedding, Urt. v. 16.6.2014 – 19a C 15/14 – GE 2014, 945; Kinne: in: Kinne/Schach, Miet- und Mietprozessrecht, § 556 BGB, Rdnr. 86; Langenberg in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 556 BGB, Rdnr. 501; Zehelein in: Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, Teil H, Rdnr. 263	1224 ff.

<sup>837</sup> AG Hamburg, Urt. v. 15.9.2016 – 48 C 51/16 – WuM 2016, 663; AG Leipzig, Urt. v. 24.2.2006 – 169 C 8835/05 – NZM 2008, 126; AG Oldenburg, Urt. v. 19.12.2007 – E4 C 4229/07 – ZMR 2008, 467; AG Berlin-Mitte, Urt. v. 11.9.2008 – 10 C 50/08 – MM 2009, 147; Blank in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 556 BGB, Rdnr. 220; Langenberg in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 556 BGB, Rdnr. 501; Sternel, Mietrecht aktuell, Teil V, Rdnr. 461; andere Ansicht Harsch in: Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rdnr. 3726.

<sup>838</sup> AG Berlin-Köpenick, Urt. v. 27.3.2012 – 7 C 398/11 – GE 2012, 759, zur Beanstandung von erfassten Verbrauchswerten.

<sup>839</sup> Vgl. zum Ganzen: Flatow, Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung, Weimarer Immobilienrechtstage, Dokumentation 2016, 51 (64).

Beispiele für hinreichend substantiierte Einwendungen gegen die Abrechnung		
Vorgebrachte Beanstandung	Entscheidung / Literaturhinweis	Siehe auch Rdnr.
„Der Verteilerschlüssel für die Gartenpflege und die Hauswartkosten lässt sich mit den angesetzten Gesamt- und Einzelkosten nicht in Einklang bringen.“	Vgl. AG Hamburg, Urt. v. 15.9.2016 – 48 C 51/16 – WuM 2016, 663	
„Die Kosten für die berechnete Gartenpflege decken sich nicht mit den geprüften Belegen. In der Abrechnung sind für die Liegenschaft Kosten von 520 € genannt. Die Summe der vorgelegten Rechnungen ergibt nur einen Betrag von 433 € (Rechnung vom 12. April – 120 €, vom 16. Juni – 210 € und vom 22. September – 103 €).“		
„Die Umlage der Grundsteuer und der Versicherungen für das Gebäude sind laut Mietvertrag nicht vereinbart. Hier sind die umlegbaren Betriebskosten durch Ankreuzen kenntlich gemacht. Bei den beiden genannten Kostenarten ist kein Kreuz gesetzt.“		
„Die angesetzte Wohnfläche für die Wohnung ist falsch. Eine Nachmessung durch den Mieter hat ergeben, dass statt der angesetzten Fläche von 82,5 m <sup>2</sup> nur 71 m <sup>2</sup> zugrunde zu legen sind.“	Siehe dazu BGH, Urt. v. 22.10.2014 – VIII ZR 41/14 – WuM 2014, 744	2339f.
Beschränkt sich der Mieter darauf, einen Rechenfehler in der Berechnung zu rügen, ist dies ausreichend, wenn eine Überprüfung der entsprechenden Behauptung nach den üblichen Grundrechenmethoden des Addierens, Subtrahierens, Dividierens und Multiplizierens möglich ist.		

Tabelle 6 – Beispiele für hinreichend substantiierte Einwendungen gegen die Abrechnung

- 2122 Sachverständigengutachten unzumutbar:** Die Anforderungen an die Präzisierung der Beanstandungen findet ihre Grenze in der Zumutbarkeit. Bei fehlender eigener Fachkenntnis kann dem Mieter nicht auferlegt werden, die Hilfe eines Sachverständigen in Anspruch zu nehmen.<sup>840</sup>

<sup>840</sup> LG Frankfurt/M., Urt. v. 2.2.2015 – 2/11 S 147/14 – ZMR 2015, 307; vgl. dazu Rdnr. 1220.

**Obliegenheit zur Belegprüfung:** Zur Konkretisierung seiner Einwände muss der Mieter erforderlichenfalls die Belege einsehen. Kann er seine Beanstandungen nicht hinreichend konkretisieren, weil er auf die Belegprüfung verzichtet hat, ist er mit seinen Einwendungen nach Fristablauf ausgeschlossen.<sup>841</sup> Das gilt jedoch nur, wenn er durch die Einsichtnahme in die Belege näheren Aufschluss im Hinblick auf seine Beanstandungen hätte erlangen können.<sup>842</sup> **2122a**

Ist es dem Mieter durch Belegeinsicht, Beobachtung von Abläufen oder mangels fachspezifischer Kenntnisse nicht möglich, konkrete Einwände gegen die Abrechnung zu erheben, darf er sich auf ein **einfaches Bestreiten** beschränken. Auch in diesen Fällen muss jedoch ersichtlich sein, was der Mieter beanstandet. Allgemein geäußerte Bedenken genügen auch in diesem Fall nicht.<sup>843</sup> **2122b**

#### f) Ausschlusswirkung

Nach Ablauf der Frist kann der Mieter einer freifinanzierten Wohnung keine Einwendungen mehr erheben. Es handelt sich um eine Ausschlussfrist. **2123**

**Materielle Fehler:** Nach Fristablauf hat der Mieter grundsätzlich keinen Anspruch mehr auf Korrektur einer inhaltlich fehlerhaften Abrechnung oder auf Rückzahlung zu viel entrichteter Vorauszahlungen. Die Abrechnung ist für ihn verbindlich.<sup>844</sup>

**Formelle Fehler** unterliegen hingegen nicht der Ausschlusswirkung.<sup>845</sup> Der Mieter kann auch nach Fristablauf noch darauf hinweisen, dass die Abrechnung formell unwirksam ist. Eine Beanstandung der formellen Unwirksamkeit ist jedoch nicht notwendig.<sup>846</sup>

**Korrektur trotz Fristablaufs:** Nach Ablauf der Einwendungsfrist ist der Vermieter nicht gehindert, einen Abrechnungsfehler zugunsten des Mieters zu korrigieren. Der Vermieter ist nicht gehalten, sich nach Fristablauf auf die Ausschlusswirkung zu berufen. Hat sein Abrechnungsunternehmen eine fehlerhafte Abrechnung erstellt, steht ihm gegen das Unternehmen ein Schadensersatzanspruch zu, wenn der Mieter eine Rückforderung geltend macht. Der Vermieter verstößt gegenüber der Messdienstfirma nicht gegen seine Schadensminderungspflicht, wenn er dem Erstattungsanspruch des Mieters nicht den Fristablauf entgegenhält.<sup>847</sup> **2123a**

<sup>841</sup> Siehe die zitierten Entscheidungen unter Rdnr. 2177.

<sup>842</sup> Siehe dazu Rdnr. 2178.

<sup>843</sup> Zehelein, ZMR 2019, 93 (103) unter II. 3.

<sup>844</sup> AG Dortmund, Urt. v. 2.4.2019 – 425 C 625/19, Tz. 17 – juris; Artz in: Staudinger, BGB, § 556 BGB, Rdnr. 131.

<sup>845</sup> BGH, Urt. v. 10.10.2007 – VIII ZR 279/06, Tz. 24 – WuM 2007, 694; siehe dazu Rdnr. 1840 ff.

<sup>846</sup> Siehe Rdnr. 1841 ff.

<sup>847</sup> KG, Urt. v. 1.7.2016 – 14 U 23/15 – GE 2016, 1275.