

Formularmäßige Heizkostenklausel mit kurzer Abrechnungsfrist ist keine Ausschlussfrist – ein Lehrbeispiel, wie man es nicht machen soll

BGH, Urteil vom 20. Januar 2016 – VIII ZR 152/15¹

Vom Vermieter „selbst gebaute“ Klauseln sind erfahrungsgemäß riskant, weil sie häufig erhebliche Schwierigkeiten bei der Auslegung bereiten, u.U. sogar ungewollt einschneidende Nachteile für den Vermieter mit sich bringen oder – im „günstigsten“ Fall – zumindest unwirksam, also überflüssig sind.

Der Fall:

Eine Heizkostenklausel aus einem „Uralt“-Mietvertrag von 1980 war Gegenstand der BGH-Entscheidung vom 20. Januar 2016. Für die Abrechnung enthielt der Vertrag in § 5.6 folgende formularmäßige Klausel:

„Spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen.“

Als Heizperiode war der Zeitraum 1. Oktober eines Jahres bis zum 30. April des Folgejahres vereinbart (§ 5.1 des Mietvertrages).

In der Vergangenheit hatte die Vermieterin wiederholt erst nach Ablauf der Frist abgerechnet, und die Mieter hatten die Nachforderungen, z.T. sogar die geltend gemachten Mahnkosten, widerspruchslos bezahlt. Über die Heizkosten 2011/2012 hatte die Vermieterin am 30. Oktober 2012 abgerechnet und dabei eine Nachforderung von rd. 196 € geltend gemacht. Die Mieter hatten die Bezahlung mit der Begründung abgelehnt, die Abrechnung sei verspätet erfolgt. Amts- und Landgericht haben die Klage der Vermieterin abgewiesen. Das Berufungsgericht hat, da die (erst) seit dem 1. September 2001 geltende Ausschlussfrist von 12 Monaten für Betriebskostennachforderungen (§ 556 Abs.3 Satz 2 und 3 BGB) für die Auslegung der Klausel nicht herangezogen werden könne, zunächst die bei Abschluss des Mietvertrages (1980) geltende Regelung des § 4 Abs.1 Satz 2 MHG geprüft; diese habe jedoch lediglich die jährliche Abrechnung vorgeschrieben, ohne hierfür eine Frist oder Rechtsfolgen im Fall einer verspäteten Abrechnung vorzuschreiben. Deshalb sei auf den *Wortlaut der Abrechnungsklausel in § 5.6 des Mietvertrages* abzustellen. Danach sei die Klausel so zu verstehen, dass der Vermieter „spätestens“ innerhalb der genannten 2-Monatsfrist abzurechnen habe und bei einer verspäteten Abrechnung keine Nachforderungen mehr geltend machen könne – letzteres zumindest nach der Unklarheitenregelung des § 305c Abs.2 BGB, nach der Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen zu Lasten des Verwenders gehen.

¹ WuM 2016, 164 = Grundeigentum 2016, 321 = ZMR 2016, 284 = NZM 2016, 307 = NJW-RR 2016, 526 = CuR 2016, 10

Dass die Mieter in der Vergangenheit wiederholt Nachforderungen aus verspäteten Abrechnungen beglichen hätten, stehe dieser Auslegung nicht entgegen, da ein solches Zahlungsverhalten die Annahme einer stillschweigenden Vertragsänderung (hinsichtlich der Bedeutung der Abrechnungsklausel) nicht rechtfertige.

Die Entscheidung:

(1) Einleitend stellt der BGH zunächst klar, dass die Verkürzung der seit dem 1. September 2001 geltenden gesetzlichen 12-monatigen Abrechnungsfrist ohne weiteres zulässig ist, da sie lediglich im Interesse der Mieters liegt und deshalb mit § 556 Abs.4 BGB, der „eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 3 abweichende Vereinbarung“ für unwirksam erklärt, nicht kollidiert.²

(2) Die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung der Klausel als Ausschlussfrist ist jedoch mit den Grundsätzen für die Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen (Formularklauseln) nicht vereinbar. Insoweit greift der BGH auf die „eiserne“ Regel zurück, nach der Allgemeine Geschäftsbedingungen nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen sind, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden. Dabei sind die Verständnismöglichkeiten eines durchschnittlichen, rechtlich nicht vorgebildeten Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen. Ansatzpunkt für die gebotene objektive Auslegung einer Formulklausel ist in erster Linie ihr Wortlaut.³

Noch übereinstimmend mit dem Landgericht betont der BGH klar, dass aus dem Abrechnungs- und Zahlungsverhalten der Parteien in der Vergangenheit kein Schluss auf ein Verständnis der Parteien i.S. einer Ausschlussfrist in § 5.6 des Mietvertrages abzuleiten ist. Auch der *Wortlaut der Klausel* gibt für die Annahme einer Ausschlussfrist nichts her – und in diesem Punkt unterscheidet sich die Auslegung des BGH von derjenigen des Berufungsgerichts. Vor allem das Fehlen von „Sanktionen für den Fall einer verspäteten Abrechnung“ spricht gegen eine Ausschlussfrist, und zwar auch im Hinblick auf das Wort „spätestens“; insoweit greift der BGH auf die Bestimmung des seit 2001 geltenden § 556 Abs.3 BGB zurück, die in ihrem Satz 2 auch das Wort „spätestens“ enthält, zusätzlich und ausdrücklich aber im folgenden Satz 3 (erstmal) eine Ausschlussfrist für Nachzahlungsansprüche bestimmt; dafür hätte „kein Bedarf“ bestanden, wenn bereits dem Wort „spätestens“ eine Ausschlusswirkung beizumessen wäre.⁴

(3) Entscheidend stellt der BGH letztlich auf die *Gesetzeslage im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages* ab. Nach damals geltenden § 4 Abs.1 MHG hatte der Vermieter „jährlich“

² aaO RNr. 14, 15

³ aaO RNr. 17, 18 m.w.N.

⁴ aaO RNr. 24

abzurechnen, womit allerdings nur der Abrechnungszeitraum und nicht etwa eine Abrechnungsfrist gemeint war. Lediglich im Wege der sog. ergänzenden Vertragsauslegung wurde – auch in der Rechtsprechung des BGH – eine Abrechnung innerhalb eines Jahres für angemessen gehalten, und dem Mieter wurde für den Fall einer nicht fristgerechten Abrechnung das Recht zugestanden, laufende Vorauszahlungen im Wege des Zurückbehaltungsrechts (§ 273 BGB) einzubehalten oder die Rückzahlung noch nicht abgerechneter Vorauszahlungen zu verlangen. Die Nachholung der Abrechnung sollte dem Vermieter jedoch nicht verwehrt sein.⁵

„Vor diesem Hintergrund“ verbietet sich aus der Sicht redlicher und verständiger Vertragspartner eine Auslegung, die über die deutliche Verkürzung der damals anerkannten Abrechnungsfrist (von 12 Monaten) hinaus bei einer verspäteten Abrechnung Nachforderungen des Vermieters ausschließt, obwohl die Klausel keinerlei Sanktionen (für den Vermieter) vorsieht. Für die Anwendung der Unklarheitenregel des § 305c Abs.2 BGB bleibt mithin – entgegen der Auffassung des Landgerichts – kein Raum.⁶

Die selbstverständlich auch für diesen „Altfall“ geltende gesetzliche Ausschlussfrist des § 556 Abs.3 Satz 2 und 3 BGB für aktuelle Betriebskostenabrechnungen hat die Vermieterin eingehalten, so dass auch unter diesem Gesichtspunkt der geltend gemachten Nachforderung nichts entgegensteht. Ob sie materiell begründet ist, wird das Berufungsgericht in der neuen Verhandlung zu prüfen haben.

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

Das Urteil vom 20. Januar 2016 zeigt einmal mehr, *wie riskant „selbst gebaute“ Klauseln für den Vermieter sein können*. Zwar war in der Zeit vor dem Inkrafttreten des § 556 BGB (als Teil des Mietrechtsreformgesetzes von 2001) am 1. September 2001 die Abrechnungsmodalitäten für Betriebskosten für den Regelfall, d.h. den preisfreien Wohnraum, noch nicht geregelt, Rechtsprechung und Schrifttum hatten aber gewisse, für Vermieter und Mieter praktikable Grundsätze herausgearbeitet. Darauf konnte man sich stützen, auch wenn der Mietvertrag keine spezifischen Regeln enthielt.

Bemerkenswert an der vorliegenden Entscheidung ist im Übrigen die außerordentliche Gründlichkeit und Tiefe der Begründung, die angesichts der Schwierigkeit der Frage wohl unumgänglich war und – jedenfalls bei sorgfältigem Studium der Gründe – auch überzeugt. Anfügen könnte man zur Stützung der Entscheidung noch, dass die Annahme einer in der Klausel enthaltenen Ausschlussfrist im Ergebnis auf einen weitgehenden, sachlich nicht zu rechtfertigenden „freiwilligen“ Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung von Nachforderungen hinauslief. Die Annahme eines Verzichts auf ein Recht ist aber nach einhelliger

⁵ aaO RNr. 25 ff

⁶ aaO RNr. 29 - 35

Rechtsprechung aller Zivilsenate des BGH nur unter engen Voraussetzungen und bei Vorliegen eindeutiger Anhaltspunkte gerechtfertigt, die der Vertragspartner als Aufgabe eines Rechts verstehen darf.⁷ Dafür reicht die bloße Formulierung, dass der Vermieter spätestens innerhalb der (ungewöhnlich kurzen) Frist von zwei Monaten abzurechnen hat, zweifellos nicht aus.

„Erst recht“ müssen diese Überlegungen dann gelten, wenn sich eine solche Abrechnungsklausel in einem Mietvertrag findet, der *nach dem 31. August 2001*, also unter der Geltung des § 556 Abs.3 BGB abgeschlossen worden ist. Dass der Vermieter damit „sehenden Auges“ und freiwillig etwa auf Nachforderungen verzichten will, obwohl das Gesetz eine derartige scharfe Sanktion erst wesentlich später, nämlich nach Ablauf von 12 Monaten, vorsieht, dürfte auch aus der Sicht eines redlichen Mieters kaum jemals anzunehmen sein.

⁷ so z.B. BGH, Urteil vom 18. November 2015 – VIII ZR 266/14, WuM 2016, 34 = Grundeigentum 2016, 49 = NJW 2016, 239 = NZM 2016, 42, RNr. 19; ebenso z.B. Urteil vom 10. Juni 2015 – VIII ZR 99/15, NZM 2015, 532 = NJW 2015, 2324 = WuM 2015, 510 = Grundeigentum 2015, 1026 = ZMR 2015, 758