

ZUR REICHWEITE DES EINWENDUNGSAUSSCHLUSSES NACH § 556 ABS. 3 SATZ 5, SATZ 6 BGB

Bundesgerichtshof, Urteil vom 11.5.2016 — Aktenzeichen: VIII ZR 209/15

Sachverhalt

Die Kläger begehren vom Beklagten die Rückzahlung eines Teils der von ihnen bezahlten Betriebskosten, nämlich die nicht berücksichtigten Vorauszahlungen in Höhe von 700,00 € und die berechneten, nicht umlagefähigen Gemeinschaftskosten in Höhe von 789,35 €.

Der Beklagte übereichte im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2011 eine Kopie der Abrechnung der Hausverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft betreffend 2011. Diese wies neben den umlagefähigen Kosten auch weitere – als nicht umlagefähige Gemeinschaftskosten – bezeichnete Kosten (Instandhaltung, Verwaltung) und eine Instandsetzungsrücklage aus. Zudem zog der Beklagte zu niedrige Vorauszahlungen (nämlich 2.100,00 €, obwohl die Kläger Vorauszahlungen in Höhe von 2.800,00 € gezahlt hatten) ab. Die Kläger zahlten zunächst die Nachforderung des Beklagten. Erst 2014 teilten die Kläger dem Beklagten die Abrechnungsfehler mit. Der Beklagte, der sich auf die Ausschlussfrist nach § 556 Abs. 3 Satz 5, Satz 6 BGB berief, lehnte die Rückzahlung des entsprechenden Betrages ab.

Entscheidung

Der BGH kommt im vorliegenden Fall zu dem Ergebnis, dass die Kläger einen Anspruch auf Rückzahlung der nicht umlagefähigen Gemeinschaftskosten hätten, aber keinen Anspruch auf Rückzahlung des nicht berücksichtigten Betrages der Vorauszahlung.

Dem Anspruch auf Rückzahlung des nichtberücksichtigten Betrages der Vorauszahlung stünde § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB entgegen, weil eine formell ordnungsgemäße Abrechnung der Nebenkosten vorliege.

Ob der Einwendungsausschluss nach § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB auch für generell nicht umlagefähige Kosten gelte, sei umstritten. Der BGH bejahte dies im vorliegenden Fall. Er begründete dies mit dem Wortlaut von § 556 Abs. 3 Satz 5, Satz 6 BGB, dem Sinn und Zweck der Vorschriften und dem fehlenden Wertungswiderspruch zu § 556 Abs. 1 BGB. Allerdings könne sich im vorliegenden Fall der Beklagte nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht auf den

Einwendungsausschluss nach § 556 Abs. 3 Satz 5, Satz 6 BGB berufen, da er eine Abrechnung beigefügt hätte und sich auf diese bezogen hätte, in der diese Positionen als nicht umlagefähig benannt würden.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info