

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

## **Berichtigung einer Betriebskostenabrechnung: Guthabenerstattung des Vermieters oder Bezahlung einer Nachforderung durch den Mieter ist kein Hindernis**

BGH, Urteil vom 12. Januar 2011 – VIII ZR 296/09

Die schwierige und umstrittene Frage, ob die Erstattung eines Guthabens aus einer Betriebskostenabrechnung als deklaratorisches, nicht mehr korrigierbares Schuldanerkenntnis des Vermieters anzusehen ist, ist Gegenstand eines BGH-Urteils vom 12. Januar 2011.

### Der Fall:

Die Vermieterin hatte den Mietern eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2006 erteilt, die mit einem Guthaben in Höhe von ca. 186 € abschloss; diesen Betrag schrieb sie im August 2007 ohne irgendeinen Vorbehalt dem Mietkonto der Mieter gut. Einige Zeit später bemerkte sie, dass bei der Berechnung der Heizkosten die Rechnung für eine Heizöllieferung in Höhe von rd. 4.600 € unberücksichtigt geblieben war. Dies teilte sie den Mietern noch im Dezember 2007 mit und übersandte ihnen zugleich eine *korrigierte Abrechnung*, durch die sich das Guthaben der Mieter um 138 € verringerte. Den Differenzbetrag buchte sie auf Grund der ihr erteilten Einzugsermächtigung im Januar 2008 vom Bankkonto der Mieter ab. Die Klage der Mieter auf Rückzahlung der 138 € blieb in allen drei Instanzen erfolglos.

### Die Entscheidung:

Die Frage, ob eine Zahlung auf Grund einer Betriebskostenabrechnung ein sog. deklaratorisches Schuldanerkenntnis darstellt, war in Rechtsprechung und Schrifttum bislang heftig umstritten. Der Meinungsstreit hatte keineswegs nur akademische Bedeutung, wie es auf den ersten Blick erscheinen mag: Bejaht man nämlich ein solches Schuldanerkenntnis, dann ist eine Korrektur der zugrundeliegenden Abrechnung und infolgedessen auch die Rückforderung einer auf ihr beruhenden Zahlung in aller Regel ausgeschlossen, auch wenn sich nachträglich herausstellt, dass die Abrechnung fehlerhaft war. Dies gilt gleichermaßen sowohl für die Erstattung eines Guthabens durch den Vermieter als auch für die Begleichung einer Nachforderung durch den Mieter.

Diese Frage hat der BGH nun in der Grundsatzentscheidung vom 12. Januar 2011 geklärt. Ebenso wie die Vorinstanzen hält er eine solche nachträgliche Korrektur zu Lasten der Mieter für *zulässig, wenn* sie noch *innerhalb der 12-monatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB* erfolgt; dies gilt auch dann, wenn der Vermieter das sich aus der ursprünglichen, fehlerhaften Abrechnung ergebende Guthaben bereits *ohne Vorbehalt* dem Mietkonto gutgeschrieben hat. Begründet hat der BGH dieses Ergebnis im Wesentlichen mit dem

Zweck der in § 556 Abs. 3 BGB normierten beiderseitigen Ausschlussfristen, dass die Mietvertragsparteien „nach überschaubarer Zeit Klarheit über ihre Verpflichtungen aus einem abgeschlossenen Abrechnungszeitraum erlangen.“ Angesichts dessen besteht – anders als möglicherweise vor der Einführung der beiderseitigen Ausschlussfristen des § 556 Abs. 3 BGB durch das Mietrechtsreformgesetz – kein Bedürfnis mehr für die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses als „Hilfsmittel“ für die Schaffung einer klaren Rechtslage hinsichtlich der Verbindlichkeit der Abrechnung.

Der BGH versäumt nicht, ausdrücklich klarzustellen, dass dieser Grundsatz uneingeschränkt auch in der umgekehrten Richtung gilt, also für die Bezahlung einer mit der Betriebskostenabrechnung geltend gemachten Nachforderung durch den Mieter. Auch er kann die Korrektur der Abrechnung und die Erstattung einer bereits geleisteten Zahlung verlangen, wenn er erst nachträglich, aber noch *innerhalb der 12-monatigen Einwendungsfrist* des § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB einen Fehler in der Abrechnung bemerkt und gegenüber dem Vermieter geltend macht. *Entscheidend für die Möglichkeit einer Berichtigung ist also stets die Einhaltung der Abrechnungs- bzw. Einwendungsfrist und nicht die Begleichung eines Guthabens oder einer Nachforderung.*

#### Auswirkungen für die Praxis:

Das Urteil stellt eine wichtige Ergänzung der bisherigen Rechtsprechung des VIII. Senats zur Korrektur von Betriebskostenabrechnungen dar. Schon in der Vergangenheit hatte der Senat wiederholt ausgesprochen, dass das Ergebnis einer Abrechnung *nach Ablauf der Abrechnungsfrist* nicht mehr zum Nachteil des Mieters geändert werden kann, und zwar auch dann, wenn die Abrechnung ein *Guthaben des Mieters* ausweist und das korrigierte Ergebnis die Summe der Vorauszahlungen nicht übersteigt; dann ist eine Forderung, die den Endbetrag der Abrechnung überschreitet, stets eine unzulässige Nachforderung i.S.d. § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB. Das Ergebnis der ursprünglichen Abrechnung bildet in einem solchen Fall also die Obergrenze für die Berichtigung einer fehlerhaften Abrechnung.

Die Entscheidung vom 12. Januar 2011 bringt für alle Beteiligten – Mieter, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte – erfreuliche Klarheit für nahezu alle denkbaren Fälle tatsächlich oder vermeintlich fehlerhafter Betriebskostenabrechnungen und die Möglichkeit einer Korrektur. Die Lektüre des Urteils kann nur empfohlen werden.