

BK-Abrechnung: Ist der Vermieter nach vorbehaltloser Guthabenerstattung an das Abrechnungsergebnis gebunden?

Innerhalb der gesetzlichen Abrechnungsfrist kann der Wohnraumvermieter eine zunächst fehlerhaft erstellte Betriebskostenabrechnung jederzeit zu Lasten des Mieters korrigieren und den Differenzbetrag nachfordern. Das gilt auch dann, wenn er das zunächst fehlerhaft berechnete Guthaben bereits vorbehaltlos ausgezahlt hat.

BGH, U. v. 12.1.2011 – VIII ZR 269/09 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: Im Juli 2007 rechnet der Vermieter einer Wohnung in Gütersloh die Betriebskosten für das Jahr 2006 ab. Es ergibt sich ein Guthaben, wovon 150 € auf die Heizkosten entfallen. Das Guthaben rechnet der Vermieter auf die Miete für August 2007 an und zieht per Einzugsermächtigung einen entsprechend verminderten Betrag ein. Im Dezember 2007 bemerkt der Vermieter, dass versehentlich eine größere Menge Heizöl nicht berücksichtigt worden ist. Er erteilt dem Mieter Mitte Dezember 2007 eine korrigierte Abrechnung. Für die Heizkosten ergibt sich nun nur noch ein Guthaben von 15 €; die Differenz von 135 € zieht der Vermieter per Einzugsermächtigung ein. Der Mieter erhebt Rückforderungsklage.

§ 556 BGB Vereinbarungen über Betriebskosten

(3) [...] Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. [...] Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Hintergrund: Bis zur Mietrechtsreform galt es nach h.M. in Literatur und Instanzrechtsprechung als Schuldanerkenntnis, wenn der Mieter die Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung vorbehaltlos beglich oder der Vermieter ein Guthaben vorbehaltlos erstattete. Konsequenz: Beide Parteien waren an den Saldo der zugrunde liegenden Betriebskostenabrechnung gebunden. Seit der Mietrechtsreform wird jedoch im Wohnraummietrecht zunehmend vertreten, dass allein der vorbehaltlose Saldoausgleich im Anschluss an eine Betriebskostenabrechnung nicht mehr als Schuldanerkenntnis verstanden werden kann, MüKo (Schmid), BGB, 5. Aufl. 2008, § 556 Rdn. 102; Stempel, ZMR 2001, 937 (940); Milger, NZM 2009, 497, 498 m.w.N. Gründe: § 556 Abs. 3 BGB n.F. legt für beide Parteien angemessene Abrechnungs- bzw. Einwendungsfristen fest, auf deren (volle) Ausschöpfung sie regelmäßig nicht (stillschweigend) ver-

zichten wollen. Eine entsprechende Vereinbarung zu Lasten des Mieters verstößt zudem gegen § 556 Abs. 4 BGB. Außerdem ist auch außerhalb des Mietrechts anerkannt, dass der bloße Ausgleich des Rechnungssaldos kein Schuldanerkenntnis ist.

Die Entscheidung: Der BGH gibt dem Vermieter Recht. Mit Nachforderungen sei der Vermieter erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB ausgeschlossen. Innerhalb der Abrechnungsfrist könne er hingegen eine bereits erteilte Abrechnung jederzeit korrigieren – auch zu Lasten des Mieters. Dem stehe auch die vorbehaltlose Erstattung des – zunächst falsch berechneten – Guthabens nicht entgegen. Eine solche Gutschrift sei insbesondere nicht als deklaratorisches Schuldanerkenntnis oder als Verzicht auf weitergehende Ansprüche zu werten. Denn durch die Abrechnungs- und Einwendungsfristen in § 556 Abs. 3 BGB sei „umfassend gewährleistet“, dass die Parteien in absehbarer Zeit Klarheit über die wechselseitigen Ansprüche erlangen. Jedenfalls seit der Mietrechtsreform gebe es somit kein Bedürfnis mehr, die vorbehaltlose Zahlung eines Guthabens durch den Vermieter – oder umgekehrt die vorbehaltlose Zahlung einer Nachforderung durch den Mieter – als deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu werten. Die vom Gesetzgeber in § 556 Abs. 3 BGB bemessenen Fristen seien überschaubar und zumutbar, so dass für eine weitere Abkürzung durch großzügige Annahme deklaratorischer Anerkenntnisse kein Anlass (mehr) bestehe. Dieses Ergebnis stehe auch in Einklang mit der restriktiven Rechtsprechung außerhalb des Mietrechts: Dort werde die bloße Erfüllung regelmäßig nicht als deklaratorisches Schuldanerkenntnis gewertet (Hinweis u.a. auf BGH, 11.1.2007 – VII ZR 165/05 – betr. Werklohn; BGH, 3.6.2008 – XI ZR 239/07 – betr. Darlehen; BGH, 11.1.2008 – VIII ZR 265/07 – betr. Gebrauchtwagenkauf).

Kommentar: Das Ergebnis der Entscheidung überzeugt, nicht jedoch seine spezifisch wohnraummietrechtliche Begründung. Die bloße Zahlung auf eine Abrechnung oder die Erstattung eines Guthabens stellt grundsätzlich kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis dar. Denn die betreffende Zahlung ist ausschließlich eine Erfüllungshandlung, aus der sich kein Anerkenntnis über die Forderung ableiten lässt. Das wird in allen anderen Rechtsgebieten außerhalb des Mietrechts so gesehen. Daher ist das Ergebnis auch auf das Gewerberaummietrecht zu

übertragen – auch wenn § 556 Abs. 3 BGB dort weder direkt noch analog gilt, vgl. zuletzt BGH, 17.11.2010 – XII ZR 124/09 – Info M 2011, 13 (Baumgarten) – in dieser Ausgabe.



RA Dr. Joachim Wichert
Aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de

www.info-m.de