

Nebenkostenabrechnung: Kann der Vermieter auch nach vorbehaltlosem Saldoausgleich noch korrigieren?

Der Vermieter kann eine Nebenkostenabrechnung auch noch nach vorbehaltlosem Ausgleich des Saldos korrigieren und Nachzahlung verlangen. Weder die vorbehaltlose Annahme eines Guthabens noch die vorbehaltlose Zahlung einer Nachforderung haben die Wirkung eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses.

OLG Koblenz, U. v. 13.12.2012 – 6 U 618/12 – IBRRS 91463

Der Fall: Es geht um Gewerberäume in Mainz. Im Jahre 2010 erstellt die Vermieterin die Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2006 bis 2009. Die Mieterin moniert die Abrechnungsposition „Erstellung NK-Abrechnung“. Die Vermieterin nimmt diese Position heraus und erstellt korrigierte Nebenkostenabrechnungen. Für das Jahr 2008 ergibt sich ein Guthaben in Höhe von 731,77 €, für die übrigen Jahre eine Nachforderung. Die Mieterin zahlt den Gesamtsaldo ohne Vorbehalt.

Später stellt sich durch Initiative eines anderen Mieters heraus, dass die Heizkostenabrechnung für 2008 falsch ist. Die Vermieterin korrigiert die Abrechnung für 2008 entsprechend und fordert den (inhaltlich unstreitigen) Betrag von rd. 6.700 € nach. Die Mieterin meint, die Vermieterin sei mit dieser Nachforderung ausgeschlossen.

Hintergrund: Nach wie vor ist streitig, ob der vorbehaltlose Ausgleich des Saldos einer Nebenkostenabrechnung als einvernehmliches deklaratorisches Schuldanerkenntnis anzusehen ist:

- **Schuldbestätigungstheorie:** keine Korrektur! Vgl. OLG Hamburg, WuM 1991, 598; LG Aachen, 23.2.2001 – 5 S 360/00 – NZM 2001, 707; LG Berlin, GE 1990, 759; Staudinger (Emmerich), Mietrecht, 2011, § 535 Rdn. 80; Staudinger (Weitemeyer), Mietrecht, 2011, § 556 Rdn. 133. Konsequenz: Beide Parteien sind an den Saldo gebunden.
- **neuere Auffassung:** kein Ausschluss von Korrekturen! Milger, NZM 2009, 497 (499); Flatow, WuM 2010, 606 (608 f.); Palandt (Weidenkaff), BGB, 72. Aufl. 2013, § 556 Rdn. 13. Arg.: Der Ausgleich eines Nebenkostensaldos ist ohne Erklärungswert. Für das Wohnungsmietrecht bestehe wegen der Ausschlussfrist in § 556 Abs. 3 BGB kein Bedürfnis, den vorbehaltlosen Ausgleich der Nebenkostenabrechnung als Schuldanerkenntnis zu werten, BGH, 12.1.2011 – VIII ZR 269/09 – Info M 2011, 11. Auch in anderen Rechtsgebieten wird die Zahlung auf eine Rechnung nicht als deklaratorisches Schuldanerkenntnis gewertet: 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.

Die Entscheidung: Das OLG Koblenz gibt der Vermieterin Recht. Der Ausgleich der Nebenkostenabrechnung für 2008 stehe der Nachforderung nicht entgegen. Insbesondere stel-

le dies kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis dar, das für dieses Jahr jede weitere Nachforderung ausschließen könnte. Ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis setze voraus, dass die Parteien einen Streit oder eine Ungewissheit über Ansprüche beseitigen wollen. Insofern ähnele ein Schuldanerkenntnis einem Vergleich. Eine generelle Vermutung, dass die Parteien durch Zahlung ein Schuldanerkenntnis vereinbaren wollen, gebe es nicht. Es bedürfe vielmehr eines besonderen Anlasses. Die vorbehaltlose Zahlung einer Rechnung sei bloße Erfüllungshandlung und nicht Schuldanerkenntnis, Verweis auf BGH, 11.1.2007, a.a.O.; BGH, 11.11.2008, a.a.O.

Ein solches Schuldanerkenntnis sei hier nicht anzunehmen. Die Abrechnung der Nebenkosten sei lediglich ein Rechenvorgang im Sinne des § 259 BGB, ein rechtsgeschäftlicher Erklärungswert komme ihr nicht zu. Das gleiche gelte für die Verrechnung von Guthaben und Erstattungen der Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2006 bis 2009. Auch diese Verrechnung habe keinen Erklärungswert, sondern habe den Gesamtsaldo ermitteln sollen. Ferner habe kein Streit und keine Ungewissheit über die Heizkosten des Jahres 2008 geherrscht. Dass ein anderer Mieter die Heizkosten beanstandet hat, habe keine Unsicherheit bei den Parteien erzeugt.

Die Zahlung des Gesamtsaldo durch die Mieterin sei deshalb nicht als Annahme eines (nicht existenten) Angebots über ein Schuldanerkenntnis zu sehen. Auch die vorbehaltlose Entgegennahme dieser Zahlung durch die Vermieterin sei insofern ohne Bedeutung.

Diesem Ergebnis stehe auch nicht die Entscheidung BGH, 12.1.2011, a.a.O. entgegen. Dort habe der BGH für das Wohnraummietrecht entschieden, dass der Vermieter die Abrechnung innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB korrigieren und die Differenz nachfordern könne. Dies bedeute nicht im Umkehrschluss, dass im Gewerbemietrecht der vorbehaltlose Ausgleich als deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu werten ist.

Schließlich sei nicht ersichtlich, dass die Parteien eines Gewerbemietvertrags im Hinblick auf unzutreffende Nebenkostenabrechnungen besonders schutzbedürftig seien. Daher bedürfe es auch nicht des Instruments eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses oder sonstiger Einwendungsausschlüsse.

Kommentar: Dem Urteil des OLG Koblenz ist nichts hinzuzufügen. Es ist erschöpfend begründet und kommt zu dem richtigen Ergebnis. Die Schuldbestätigungstheorie ist auf dem absteigenden Ast.



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