

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 70/2008

Kein Neubeginn der Abrechnungsfrist für die Betriebskostenabrechnung durch Anerkenntnis des Mieters

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte darüber zu entscheiden, ob der Vermieter Betriebskosten nachfordern kann, wenn er dem Mieter zwar vor Ablauf der gesetzlichen Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB) keine formell ordnungsmäßige Abrechnung erteilt hat, der Mieter aber zuvor erklärt hat, er werde die Nachforderung begleichen.

Dem heute verkündeten Urteil lag im Wesentlichen folgender Sachverhalt zugrunde: Die Klägerin ist Vermieterin einer von den Beklagten bis zum 31. Januar 2005 gemieteten Wohnung. Mit ihrem Kündigungsschreiben vom 25. Oktober 2004 baten die Beklagten die Klägerin, ihnen die noch ausstehenden **Betriebskostenabrechnungen**, unter anderem diejenige für das Jahr 2003, bis Ende März 2005 zukommen zu lassen. Mit Schreiben vom 5. November 2004 erteilte der Hausverwalter der Klägerin den Beklagten die **Betriebskostenabrechnung** für den Abrechnungszeitraum 2003 mit einer Nachforderung von 602,84 €. Einer der Verteilerschlüssel war wie folgt erläutert: "Umlage nach Quadratmeter Wohnfläche*Monate". Dazu heißt es: "Gesamtsumme 3816,00", "Ihr Anteil 1176,00"; in der Zeile darunter war die Zahl "12,00" aufgeführt. Die Klägerin hat behauptet, die Beklagten hätten dem Hausverwalter im Dezember 2004 und Januar 2005 zugesagt, die Nachforderung zu begleichen. Anfang Februar 2005 machten die Beklagten geltend, die **Betriebskostenabrechnung** sei unverständlich. Daraufhin präziserte der Hausverwalter mit Schreiben vom 23. März 2005 den Verteilerschlüssel.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen; das Landgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die **Betriebskostenabrechnung** vom 5. November 2004 unverständlich und damit formell nicht ordnungsmäßig ist. Dem durchschnittlichen Mieter erschließt sich nicht, dass die unter "Gesamtsumme" angeführte Zahl "3816,00" das Produkt aus der Gesamtwohnfläche des Hauses von 318,00 m² und den zwölf Monaten des Jahres sein soll. Ebenso wenig wird klar, dass sich die unter "Ihr Anteil" angegebene Zahl "1176,00" aus der Wohnfläche der vom Beklagten gemieteten Wohnung von 98,00 m² multipliziert mit zwölf Monaten ergeben soll.

Die Korrekturabrechnung vom 23. März 2005 war für den Abrechnungszeitraum 2003 verspätet, weil die Klägerin damit ihrer Verpflichtung aus § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB, die jährliche Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen, nicht genügt hat. Daher war die Klägerin gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB mit der Nachforderung aus der korrigierten Abrechnung ausgeschlossen.

Die einjährige Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB ist gemäß dem sich daran anschließenden Satz 3 eine Ausschlussfrist. Selbst wenn die Beklagten dem Hausverwalter im Dezember 2004 den Ausgleich der Nachforderung zugesagt haben sollten, hat die Ausschlussfrist damit nicht neu begonnen. Die für das Verjährungsrecht geltende Vorschrift des § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB, wonach die Verjährung erneut beginnt, wenn der Schuldner dem Gläubiger gegenüber den Anspruch vor Ablauf der Verjährungsfrist anerkennt, findet auf die Ausschlussfrist für die **Betriebskostenabrechnung** keine entsprechende Anwendung. Der Zweck der Ausschlussfrist besteht darin, für Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu sorgen. Dieser Zweck steht ihrer vollständigen Erneuerung entgegen.

Soweit das Berufungsgericht ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis der Beklagten verneint hat, ist dies von der Revision nicht angegriffen worden.

Urteil vom 9. April 2008 - VIII ZR 84/07

AG Wermelskirchen - 2 C 141/05 - Urteil vom 29. August 2006

LG Köln - 6 S 378/06 - Urteil vom 22. Februar 2007

Karlsruhe, den 9. April 2008

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501