

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 4/2011

Vorbehaltlose Erstattung des sich aus einer Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens ist kein Schuldanerkenntnis

Der Bundesgerichtshof hat heute entschieden, dass die vorbehaltlose Erstattung eines aus einer Betriebskostenabrechnung folgenden Guthabens der Mieter für sich genommen kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis des Vermieters darstellt.

Die Kläger sind Mieter einer Wohnung der Beklagten in Gütersloh. Der Mietvertrag sieht die Umlage der Betriebskosten, darunter auch Heiz- und Warmwasserkosten, sowie monatliche Vorauszahlungen vor. Im Juli 2007 erteilte die Beklagte den Klägern die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2006. Die Abrechnung ergab ein Guthaben der Kläger in Höhe von 185,96 €, welches die Beklagte im August 2007 dem bei ihr geführten Mietkonto der Kläger gutschrieb. Nach Erteilung der Betriebskostenabrechnung fiel der Beklagten auf, dass bei der Abrechnung der Heizkosten versehentlich 8.200 Liter Heizöl im Wert von 4.613,32 € unberücksichtigt geblieben waren. Diesen Umstand teilte die Beklagte den Klägern durch Schreiben vom 11. Dezember 2007 mit und übersandte eine korrigierte Abrechnung, aus der sich ein um 138,08 € geringeres Guthaben ergab. Diesen Differenzbetrag buchte die Beklagte aufgrund der ihr erteilten Einzugsermächtigung im Januar 2008 vom Girokonto der Kläger ab. Die Kläger begehren die Rückzahlung des abgebuchten Betrages. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und die Berufung zugelassen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen.

Die dagegen gerichtete Revision der Kläger blieb ohne Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Vermieter von Wohnraum eine Betriebskostenabrechnung auch dann nachträglich – innerhalb der Abrechnungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BGB* – zu Lasten der Mieter korrigieren kann, wenn er das sich aus der ursprünglichen, fehlerhaften Abrechnung ergebende Guthaben vorbehaltlos dem Mietkonto gutgeschrieben hat. Die durch das Mietrechtsreformgesetz eingeführten Abrechnungs- und Einwendungsfristen des § 556 Abs. 3 BGB* für Betriebskosten gewährleisten, dass die Mietvertragsparteien eines Wohnraummietverhältnisses nach überschaubarer Zeit Klarheit über ihre Verpflichtungen aus einem abgeschlossenen Abrechnungszeitraum erlangen. Angesichts dessen rechtfertigt die bloße Zahlung des sich aus der Abrechnung ergebenden Guthabens noch nicht die Annahme eines Schuldanerkenntnisses, das den in der Abrechnung genannten Endbetrag verbindlich werden lässt.

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

Amtsgericht Gütersloh – Urteil vom 5. Dezember 2008 – 10 C 869/08

Landgericht Bielefeld – Urteil vom 23. September 2009 – 22 S 46/09

Karlsruhe, den 12. Januar 2011

***§ 556 BGB:** Vereinbarungen über Betriebskosten

(1) ...

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. 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. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. 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.

(4) ...

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