

# Bundesgerichtshof

## Mitteilung der Pressestelle

Nr. 135/2004

### **Fehlerhafter Umlageschlüssel in der Betriebskostenabrechnung**

Der u. a. für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute entschieden, daß die gesetzliche Frist von längstens zwölf Monaten zur Abrechnung über Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters vom Vermieter auch mit einer Abrechnung gewahrt werden kann, in der ein anderer Umlageschlüssel verwendet und angegeben wird, als dies im Mietvertrag vereinbart ist. Es handelt sich dabei um einen inhaltlichen Fehler der Abrechnung, der später korrigiert werden kann und muß. Nach Ablauf der Frist ist allerdings eine Korrektur zu Lasten des Mieters ausgeschlossen.

In dem zu entscheidenden Fall war im Mietvertrag eine Umlage der Betriebskosten nach Miteigentumsanteilen vorgesehen. Der Vermieter hatte jedoch für 2001 im Laufe des Jahres 2002 eine Abrechnung nach dem Verhältnis der Wohnflächen vorgelegt und damit zunächst 658,01 € gefordert. Auf den Widerspruch der Mieter übersandte er erst im Februar 2003 eine auf der Grundlage der Miteigentumsanteile geänderte Abrechnung, die mit einer Nachforderung von 694,14 € endete. Diesen Betrag machte der Vermieter mit seiner Klage geltend. Amts- und Landgericht hatten die Klage abgewiesen. Der Bundesgerichtshof hat nunmehr entschieden, daß die Mieter zur Nachzahlung des 2002 abgerechneten geringeren Betrages von 658,01 € verpflichtet sind.

Der Vermieter muß dem Mieter nach § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB die Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitteilen. Diese Verpflichtung hat der Bundesgerichtshof mit der im Jahr 2002 übersandten Abrechnung für 2001 als erfüllt angesehen. Die Abrechnungsfrist wird nach einhelliger Ansicht mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt; auf deren inhaltliche Richtigkeit kommt es für die Einhaltung der Frist nicht an. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs stellt die in der Abrechnung angegebene Verwendung eines anderen als des vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels einen inhaltlichen Fehler, aber keinen formellen Mangel der Abrechnung dar. Er hat dies aus dem Sinn und Zweck der Abrechnung hergeleitet, die den Mieter damit er innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist Gewißheit darüber erlangen kann, ob und in welcher Höhe er mit einer Nachforderung des Vermieters rechnen muß in die Lage versetzen soll, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Für den durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter, auf dessen Verständnis es ankommt, ist bei einer Kontrolle der Abrechnung klar erkennbar, daß diese im Hinblick auf den verwendeten Umlageschlüssel einen inhaltlichen Fehler aufweist und der Korrektur bedarf.

Gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ist allerdings nach Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Im Februar 2003 war deshalb eine Korrektur der Abrechnung für das Jahr 2001 zu Lasten des Mieters ausgeschlossen.

Urteil vom 17. November 2004 VIII ZR 115/04

Karlsruhe, den 17. November 2004

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