

ZfIR 2011, A 4

BGH: Vorbehaltlose Erstattung aus Betriebskostenabrechnung kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis

Der BGH entschied, dass die vorbehaltlose Erstattung eines aus einer Betriebskostenabrechnung folgenden Guthabens der Mieter für sich genommen kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis des Vermieters darstellt (**BGH, Urt. v. 12.1.2011 – VIII ZR 296/09**).

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 11.12.2007 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.

ZfIR 2011, A 5

Die dagegen gerichtete Revision der Kläger blieb ohne Erfolg. Der BGH entschied, 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.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 4/11 vom 12.1.2011)