

Rundschreiben 10/2011

Thema: Führt der Ausgleich einer Betriebskostennachzahlung zum Verlust von Einwendungen des Mieters? / Mietrecht

1. Einleitung

Es stellt sich im Wohnraummietrecht immer wieder die Frage, ob der Mieter nach Ausgleich einer Betriebskostenabrechnung noch eine Korrektur verlangen kann, d. h. Rückzahlung bereits gezahlter Beträge. Es wird häufig geäußert, dass die Zahlung ein Anerkenntnis darstellt. Diese Frage ist näher zu prüfen.

2. Verhältnis Zahlung und Einwendungsfrist

Mit dem Mietrechtsreformgesetz, das am 01.09.2001 in Kraft getreten ist, wurde in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) ein § 556 BGB eingefügt, der einerseits eine Abrechnungsfrist zu Lasten des Vermieters und andererseits eine Einwendungsfrist zu Lasten des Mieters vorgehen hat.

In § 556 Abs. 3 BGB ist geregelt, dass der Vermieter über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen hat, § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB und dem Mieter die Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach dem Ende des (jährlichen) Abrechnungszeitraums mitzuteilen ist, § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB. Anknüpfungspunkt für den Fristbeginn ist das Ende des Abrechnungszeitraums, der nicht mit dem Kalendermonat identisch sein muss, allerdings einen Abrechnungszeitraum von 12 Monaten betragen soll.

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, § 556 Abs. 2 Satz 3 BGB. Diese Frist ergibt sich bereits aus dem Gesetz.

In § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB ist umgekehrt geregelt, dass der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen hat. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Immer wieder noch anzutreffen ist die Auffassung, dass der Vermieter quasi „gewonnen“ habe, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung bezahlt hat. Dann könnte der Mieter etwaige Zahlungen nicht mehr zurück fordern.

Dies ist unzutreffend:

Richtig ist, dass es vor der Mietrechtsreform herrschende Meinung in Rechtsprechung und Literatur war, dass eine vorbehaltlose Zahlung einer Betriebskostennachforderung durch den Mieter sowie in der vorbehaltlosen Erstattung eines sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens seitens des Vermieters ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu sehen ist, das den Saldo verbindlich werden lässt und Rückforderungen des Mieters oder des Vermieters ausschließt. Der BGH hat kürzlich entschieden, dass jedenfalls seit der gesetzlichen Einführung der vorstehend genannten Abrechnungs- und Einwendungsfristen durch das Mietrechtsreformgesetz weder die vorbehaltlose Zahlung einer Betriebskostennachforderung

durch den Mieter, noch die vorbehaltlose Erstattung eines sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens durch den Vermieter für sich genommen, die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses, das einer späteren Nach- oder Rückforderung während des Laufs der genannten Fristen entgegensteht, erlaubt¹.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die bloße Zahlung keinerlei Sicherheit bietet, der Vermieter hat also nicht in jedem Fall gewonnen, er hat nur Liquidität erhalten. Bestenfalls mit Ablauf der Einwendungsfrist kann er sich sein, den Betrag auch behalten zu dürfen.

Die Einhaltung der Abrechnungs- bzw. der Einwendungsfrist setzt stets voraus, dass eine formell ordnungsgemäße Abrechnung erfolgt ist. Hat der Vermieter nicht formell ordnungsgemäß abgerechnet, kann der Vermieter grundsätzlich keine Nachzahlung durchsetzen, bleibt aber zur Abrechnung an sich verpflichtet. Selbst die Einwendungsfrist beginnt nicht zu laufen, da diese nach der Rechtsprechung eine formell ordnungsgemäße Abrechnung voraussetzt.

3. Zusammenfassung

Die Ausführungen belegen, dass es entscheidend auf die Erstellung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung für den Vermieter ankommt. Der Ablauf der Einwendungsfrist ist entscheidend, nicht die Zahlung des Mieters auf eine Betriebskostenabrechnung. Selbst der umgekehrte Fall, d. h. die Auszahlung eines Guthabens, führt nicht zu einer Anerkenntniswirkung. Dies gilt jedenfalls im Regelfall.

¹ BGH, Urteil vom 12.01.2011, Aktenzeichen: VIII ZR 296/09