

BGH, Urteil vom 17.11.2004
Aktenzeichen: VIII ZR 115/04
Fundstelle:
Stichworte: Abrechnungsfrist, Betriebskosten, falsche Abrechnung

Leitsatz:

1. Die Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB zur Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt; auf die inhaltliche Richtigkeit kommt es für die Einhaltung der Frist nicht an.
2. Weicht der in der Abrechnung verwendete und angegebene Umlageschlüssel von dem im Mietvertrag vereinbarten ab, liegt ein inhaltlicher Fehler und kein formeller Mangel der Abrechnung vor.
3. Eine Korrektur des Fehlers zu Lasten des Mieters ist nach Ablauf der Abrechnungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat den Fehler nicht zu vertreten.

Sachverhalt:

Als Vermieter dürfen Sie sich jetzt Fehler bei der Betriebskosten-Abrechnung erlauben. Das bleibt fast ungestraft!

Dieses sensationelle Urteil fällt jetzt der Bundesgerichtshof. Ein Vermieter rechnete über seine Betriebskosten für 2001 ab. Sein Mieter musste unterm Strich 658,01 Euro nachzahlen. Sein Mieter stand bei ihm mit 5 159,45 Euro in der Kreide. Alles Mietschulden. Als Mietsicherheit hatte der Vermieter Folgendes vereinbart:

Die Abrechnung erstellte er fristgerecht und ordnungsgemäß. Seine Abrechnung hatte nur einen kleinen Schönheitsfehler: Der Vermieter hatte den falschen Umlageschlüssel gewählt!

Laut Mietvertrag hätte er die Betriebskosten nach Miteigentumsanteilen umlegen müssen. Tatsächlich legte er die Betriebskosten aber nach der Wohnfläche um. Der Mieter entdeckte den Fehler und verlangte eine Korrektur.

Nur: Mittlerweile war die 1-jährige Abrechnungsfrist bereits abgelaufen. Der Mieter war der Ansicht, dass er wegen der falschen Abrechnung nichts mehr nachzahlen müsse.

Deswegen landeten beide vor Gericht und erkämpften dieses vermieterefreundliche Grundsatz-Urteil. Bürgschaft auf erstes Anfordern heißt aber eigentlich, dass die Bank das Geld sofort auszahlen muss, ohne lange zu prüfen, ob dem Vermieter das Geld überhaupt zusteht oder nicht.

Das besagt: Erstellen Sie fristgerecht eine formell richtige, aber inhaltlich falsche Abrechnung, dürfen Sie diese sogar noch nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigieren.

Ein falscher Umlageschlüssel gilt "nur" als inhaltlicher Fehler. Trotz dieses Fehlers bleibt Ihre Abrechnung aber dennoch wirksam.

Besteht Ihr Mieter auf eine Korrektur, müssen Sie eine neue, richtige Abrechnung erstellen. Das müssen Sie selbst dann tun, wenn die Abrechnungsfrist bereits abgelaufen ist.

Kommt allerdings dabei eine höhere Nachzahlung heraus als vorher, dürfen Sie nur den zuerst berechneten, niedrigeren Nachzahlungsbetrag vom Mieter fordern. Der überschießende Betrag geht Ihnen also verloren.

Die falsche Abrechnung des Potsdamer Vermieters endete mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe von 658,01 Euro. Mit dem korrigierten Umlageschlüssel hätte der Mieter dagegen 694,14 Euro nachzahlen müssen.

Obwohl die Korrektur nach Ablauf der Jahresfrist erfolgte, behielt der Vermieter zwar seinen Nachzahlungsanspruch, aber nur bis zur Höhe des zuerst errechneten Nachzahlungsbetrags.

Das Gericht begründete es so: Der Mieter soll davor geschützt werden, dass seine Abrechnung noch nach Ablauf der Abrechnungsfrist zu seinen Lasten berichtigt werden kann.

Hinweis:

Die Abrechnungsfrist halten Sie auch mit einer inhaltlich falschen Abrechnung ein.

Entscheidend ist nur, dass Ihre Abrechnung formell korrekt ist. Inhaltliche Fehler dürfen Sie auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist noch korrigieren.

Ihre Abrechnung ist formell wirksam, wenn die folgenden Punkte erfüllt sind:

1. Es müssen die Gesamtkosten pro Betriebskostenposition aufgeführt sein.
2. Der Umlageschlüssel muss angegeben und erläutert sein.
3. Der Mieteranteil muss nachvollziehbar berechnet sein.
4. Die Vorauszahlungen des Mieters müssen abgezogen sein.

Liegt hier ein Fehler vor, ist Ihre Abrechnung unwirksam