

Guthaben aus einer erteilten Betriebskostenabrechnung Ist die Reduzierung eines Guthabens auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist noch möglich?

In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) ist es seit langer Zeit geklärt, dass eine Betriebskostenabrechnung auch zu Lasten des Mieters noch korrigiert werden darf und ein weiterer Nachforderungsbetrag vom Mieter durch Korrektur der ersten erteilten Betriebskostenabrechnung vom Mieter gefordert werden kann, insofern diese Abrechnungskorrektur und die weitere Nachforderung noch innerhalb der Abrechnungsfrist aus § 556 Abs. 3 BGB erfolgt (vgl. **BGH, Urteil vom 12. Januar 2011 – VIII ZR 296/09**).



Amtsgericht (AG) Berlin-Kreuzberg. Bild: AG TK

Das gilt gemäß dem BGH auch dann, wenn es sich um ein vom Vermieter errechnetes Guthaben handelt, selbst wenn der Vermieter das Guthaben sogar bereits an den Mieter ausgezahlt haben sollte. Auch dann kann – so damals im BGH-Urteil aus 2011 – der Vermieter noch nachträglich die Abrechnung zu Lasten des Mieters korrigieren und das Guthaben bzw. eine Gutschrift reduzieren, insofern diese Korrektur innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist erfolgt oder die verspätete Korrektur nach Ablauf der Jahresfrist nicht vom Vermieter zu vertreten ist, siehe § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB. Ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis seitens des Vermieters liegt nämlich weder durch die Erstellung der Abrechnung vor noch durch Erstellung einer (in der ersten Abrechnung) ausgewiesenen Gutschrift.

Der BGH führte in seinem damaligen Urteil auszugsweise wie folgt aus:

„... Innerhalb der Abrechnungsfrist gem. § 556 Abs. 3 S. 2 BGB kann der Vermieter indessen – wie hier der Fall – eine Korrektur der Betriebskostenabrechnung ohne Weiteres vornehmen, auch wenn sie zu Lasten des

Mieters ausfällt. ... Nach Ablauf der Abrechnungsfrist ist der Mieter hingegen vor einer Berichtigung der Betriebskostenabrechnung zu seinen Lasten durch § 556 Abs. 3 BGB weitgehend geschützt.

Ebenfalls zutreffend ist die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die Bekl. trotz der den Kl. bereits erteilten vorbehaltlosen Gutschrift des sich aus der ursprünglichen Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens berechtigt war, die Betriebskostenabrechnung zu Lasten der Kl. zu ändern, da in dem bloßen Umstand der vorbehaltlosen Gutschrift kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis und auch kein Verzicht auf etwaige weitgehende Ansprüche zu sehen ist. ...“

Das Amtsgericht (AG) Berlin-Kreuzberg hat sich jetzt mit einem dogmatisch gut begründeten (allerdings mieterfreundlichen) Urteil (Urteil vom 3. März 2022 zu 23 C 71/21) mit einem interessanten Parallelsachverhalt beschäftigt, der so noch nicht in der Rechtsprechung behandelt wurde:

Im Fall des AG Berlin-Kreuzberg hatte der Vermieter den Mietern ebenfalls irrtümlich ein zu hohes Guthaben in der Abrechnung ausgewiesen, der Fehler fiel dem Vermieter aber erst NACH Ablauf der Abrechnungsfrist aus § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB auf. Der Vermieter erstellte dann (nach Ablauf der Abrechnungsfrist) eine Korrektur der Abrechnung, und anstatt des ursprünglich errechneten Guthabens in Höhe von fast EUR 1.500,00 ergab sich (laut der 2. Betriebskostenabrechnung) nur noch ein Guthaben in Höhe von knapp EUR 500,00.

Die Mieter waren damit nicht einverstanden und klagten, vertreten durch einen Rechtsanwalt, auf Auszahlung des sich aus der ersten Abrechnung ergebenden Guthabens von fast EUR 1.500,00 (zuzüglich der ihnen entstandenen Rechtsanwaltskosten).

Mit Erfolg.

Das AG Berlin-Kreuzberg ist der Rechtsauffassung, dass eine Verringerung eines errechneten Guthabens aus einer Betriebskostenabrechnung nach Ablauf der Abrechnungsfrist nur noch dann möglich ist, wenn der Vermieter die nachträgliche Verringerung des Guthabens nicht zu vertreten hat (Anmerkung: Das ist oftmals bei nachträglichen Grundsteuererhöhungen der Fall, die nach Ablauf der Abrechnungsfrist auflaufen).

Dazu das AG Berlin-Kreuzberg wie folgt:

„Die nachträgliche Betriebskostenabrechnung vom 25.08.2021, mit welcher die Beklagte den Klägern nur noch ein vermindertes Guthaben berechnet, ist nach Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB erteilt worden.

... Dem Gesetz ist in § 556 Abs. 3 Satz 3 lediglich zu entnehmen, dass nach Ablauf der Frist die Geltendmachung einer Nachzahlung durch den Vermieter ausgeschlossen ist, während nach einhelliger Ansicht vor ihrem Ablauf auch eine Korrektur möglich ist, welche ein errechnetes Guthaben verringert oder gar eine Nachzahlung vom Mieter ergibt.

Die Auslegung der Vorschrift ergibt, dass eine Verringerung des innerhalb der Frist errechneten Guthabens des Mieters nach Ablauf der Frist nur noch möglich ist, wenn der Vermieter die verspätete Korrektur nicht zu vertreten hat. ...

Allerdings ist dem Wortlaut von § 556 Abs. 3 BGB hierzu nichts zu entnehmen. Die Vorschrift regelt ausdrücklich allein die Frage von Nachzahlungen nach Fristablauf. Historische, systematische und teleologische Erwägungen führen jedoch dazu, dass das einmal fristgerecht errechnete Guthaben nicht weiter verringert werden darf..

In der Gesetzesvorlage des Mietrechtsreformgesetzes findet sich nichts Ausdrückliches über den Umgang mit Guthaben nach Ende der Abrechnungsfrist.

Es liegt jedoch auf der Hand, dass das vom BGH zutreffend formulierte gesetzgeberische Ziel, dem Mieter in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang Gewissheit über Guthaben oder Nachzahlung zu gewähren, bei nachträglichen Modifikationen am Guthaben ebenso berührt ist, wie bei solchen am Nachzahlungsbetrag. Das schutzwürdige Vertrauen des Mieters auf das bereits innerhalb der Abrechnungsfrist festgestellte Guthaben ist nicht geringer als das auf einen festgestellten Nachzahlungssaldo, im Gegenteil: In beiden Fällen rechnet der Vermieter über Vorschüsse des Mieters ab; diese stehen bis zur formell und materiell wirksamen Abrechnung als Vermögensgegenstand noch dem Mieter zu und sind dem Vermieter lediglich treuhänderisch überlassen.

Soweit das Ergebnis der fristgerechten Abrechnung sodann negativ ist, ist der Nachforderungssaldo nach Ablauf der Frist auf den errechneten Betrag begrenzt. Dies entspringt rechtlich einem Vertrauensschutzge-

sichtspunkt: der Mieter soll nicht mehr mit der Belastung durch eine höhere Forderung rechnen müssen.... Folgerichtig formuliert Lützenkirchen, es sei sachgerecht, das Korrekturrecht des Vermieters nach Ablauf der Ausschlussfrist auf die Höhe der Nachforderung (nach oben) oder des Guthabens (nach unten), die sich aus der ursprünglichen Abrechnung ergeben haben, zu begrenzen (in NZM 2005, 8, zit. nach beck-online). Durch diese Handhabung wird das Ziel zeitnahe Klärung der Betriebskostenansprüche unabhängig davon, ob Forderungen des Vermieters oder Mieters resultieren, erreicht. Nach Ansicht von Drager gilt die Ausschlussfrist gleichermaßen für Nachforderungen eines über die Betriebskostenvorauszahlungen hinausgehenden Betrags als auch für die Forderung eines Betrags, der das Ergebnis einer bereits erteilten Abrechnung übersteigt, und zwar selbst dann, wenn es sich irrtümlich um ein Guthaben handelt. (BeckOGK/Drager, 01.07.2021, BGB § 556 Rn. 193). Nach dieser Ansicht muss dasselbe gelten, wenn die Feststellung des Guthabens nicht irrtümlich erfolgte.

Nichts anderes kann weiter gelten, wenn innerhalb der Abrechnungsfrist ein Guthaben festgestellt wird und nach Ablauf der Frist verringert werden soll. ...“

Kommentar

Das AG Berlin-Kreuzberg liegt mit seiner Rechtsauffassung meines Erachtens richtig. Denn der § 556 Abs. 3 BGB soll mit Ablauf der Abrechnungsfrist der Rechtsfolge nach beiden Seiten verbindliche Rechtsklarheit geben – der Mieter soll nach Ablauf der Abrechnungsfrist nicht mit weiteren Belastungen rechnen müssen (und die Reduzierung eines in der Abrechnung ausgewiesenen Guthabens ist nichts anderes als eine Belastung), der Vermieter soll hinsichtlich der (ebenfalls in § 556 Abs. 3 BGB geregelten) Einwendungsfrist des Mieters, die wiederum 12 Monate ab Zugang der Abrechnung beträgt, ebenfalls Rechtsklarheit haben. Zudem hat auch der BGH schon in seinem Urteil aus 2011, bei dem der Sachverhalt allerdings eine Korrektur des Guthabens vor Ablauf der Abrechnungsfrist betraf, wie folgt ausgeführt:

„... Die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB und der durch § 556 Abs. 3 S. 3 BGB angeordnete Ausschluss von Nachforderungen nach Fristablauf dienen der Abrechnungssicherheit und sollen Streit vermeiden. Sie gewährleisten eine zeitnahe Abrechnung, damit der Mieter in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Abrechnungszeitraum entweder über ein sich bei der Abrechnung zu seinen Gunsten ergebendes Guthaben verfügen kann oder Gewissheit darüber erlangt, ob und in welcher Höhe er mit einer Nachforderung des Vermieters rechnen muss. ...“

... Durch die gesetzlichen Regelungen ist damit umfassend gewährleistet, dass die Mietvertragsparteien nach überschaubarer Zeit Klarheit über ihre Verpflichtungen aus einem abgeschlossenen Abrechnungszeitraum erlangen. Ein Erfordernis für die Annahme eines bereits in einer vorbehaltlosen Zahlung oder einer vorbehaltlosen Gutschrift zu sehenden deklaratorischen Schuldanerkenntnisses besteht deshalb jedenfalls nach derzeitiger Rechtslage nicht mehr. ...“

Somit betont auch der BGH ausdrücklich, dass der § 556 Abs. 3 BGB für endgültige Klarheit und Rechtssicherheit sorgen soll, und zwar auch hinsichtlich eines Guthabens, welches sich für den Mieter aus einer Abrechnung ergibt.

Im Ergebnis gilt für die Betriebskostenabteilungen etwas, was ohnehin selbstverständlich ist, nämlich Sorgfalt bei der Berechnung eines Betriebskostenguthabens. Das gilt erst recht dann, wenn die Abrechnungsfrist fast vorbei ist. Denn dann kann sich selbst ein „Druckfehler“ (Guthaben: EUR 1.000,00 anstatt EUR 100,00) fatal auswirken...

Dr. Kai Mediger