

Nachforderung nicht ausgeschlossen

Die Zahlung des Saldos einer Betriebskostenabrechnung im Gewerbemietvertrag schließt Nachbesserungen im Regelfall nicht aus

Der BGH hatte am 28. Mai 2014 über folgenden Sachverhalt zu entscheiden:

Die Vermieterin eines Ladengeschäftes verlangte von ihrem Mieter – einer Schuhkette – eine Nachzahlung aus der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2008. Die vorangegangene erste Abrechnung hatte irrtümlich mit einem Guthaben geendet, weil erhebliche Heizkosten für einen Lüftungsschleier am Türeingang in der Abrechnung vergessen worden waren. Erst nachdem ein anderer Mieter allgemeine Bedenken an der Abrechnung geltend gemacht hatte, wurde der Fehler bemerkt und die Abrechnung korrigiert.

Der Mieter argumentierte – wie häufig in solchen Fällen – dass mit der ersten akzeptierten Abrechnung und der Auskehrung des Guthabens jede spätere Korrektur oder Nachforderung ausgeschlossen sei.

Das Landgericht Mainz hat dies in erster Instanz ebenfalls so gesehen. Eine Abrechnung solle schließlich endgültige Klarheit über die Kosten bringen. Aufgrund dieser Unterscheidung zu einer normalen Rechnung stelle ihre Akzeptanz ein deklaratorisches Anerkenntnis dar. Spätere Nachforderungen seien daher ausgeschlossen.

Das OLG Koblenz, welches die Berufung des Unterzeichners gegen dieses Urteil annahm, hat dies zu Recht anders beurteilt. Eine Abrechnung von Betriebskosten durch den Vermieter, die Zahlung eines Saldos oder die Entgegennahme eines Guthabens durch den Mieter, stellt für sich genommen gerade keinen Schuldbestätigungsvertrag dar. Dies sei vielmehr ein bloßer Rechenvorgang, dem ein gesonderter geschäftlicher Erklärungswert nicht zukomme. Ein bestätigendes Schuldanerkenntnis sei allenfalls dann gerechtfertigt, wenn die Beteiligten unter den konkreten Umständen einen besonderen Anlass dazu hatten, d. h. Streit oder zumindest eine subjektive Ungewissheit über das Bestehen der Schuld oder über einzelne rechtliche Punkte geherrscht habe.

Zu dieser grundsätzlichen Frage hatte auch der BGH bereits mit Urteil vom 10. Juli 2013,

Aktenzeichen XII ZR 62/12 (NJW 2013, 2885), Stellung genommen. Mit Urteil vom 28. Mai 2014 wurde diese Auffassung nunmehr nochmals bestätigt (Aktenzeichen XII ZR 6/13).

Es ist also nicht richtig, dass bei einer falschen, vom Mieter allerdings zunächst akzeptierten Abrechnung nach deren Zahlung damit automatisch weitere Korrekturen oder Nachforderungen ausgeschlossen sind. Dies ist vielmehr nur im gut begründeten Ausnahmefall denkbar.

Fehler bei Nebenkostenabrechnungen gegenüber einem Gewerbemietler können daher grundsätzlich auch nach Zahlung einer falschen Abrechnung noch korrigiert werden und Anlass zu weiteren Nachforderungen sein.

Im Wohnraummietrecht gilt bekanntlich die Besonderheit, dass dem Mieter die Betriebskostenabrechnung zunächst spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des jährlichen Abrechnungszeitraums mitzuteilen ist. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ohnehin ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Dies gilt nicht nur für die Forderung eines über die geleistete Betriebskostenvorauszahlung hinausgehenden Betrages, sondern auch für die Forderung eines Betrages, der das Ergebnis einer bereits erteilten Abrechnung – namentlich auch dann, wenn dieses Ergebnis ein Guthaben ist – übersteigt (BGH, Urteil vom 12. Dezember 2007, Aktenzeichen VIII ZR 190/06, und BGH-Urteil vom 12. Januar 2011, Aktenzeichen VIII ZR 296/09).

Nach Ablauf der Abrechnungsfrist ist insoweit der Wohnraummietler vor einer Berichtigung der Betriebskostenabrechnung zu seinen Lasten weitgehend geschützt.

Im Wohnraummietrecht stellt sich die Frage eines darüber hinausgehenden Anerkenntnisses durch Zahlung einer fehlerhaften, ersten Abrechnung also ohnehin nur, wenn

der entsprechende Fehler sehr schnell entdeckt wird und noch innerhalb der Jahresfrist geheilt werden kann.

Auch für diesen Fall hat aber der BGH ausgeführt, dass die bloße Zahlung einer falschen ersten Betriebskostenabrechnung dann eine Nachforderung nicht von vorneherein ausschließt. Jedenfalls seit der gesetzlichen Einführung der ausschlussbewehrten Abrechnungs- und Einwendungsfristen gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 und Satz 5, 6 BGB sei kein Raum mehr für die Annahme, dass in der vorbehaltlosen Zahlung einer sich aus einer Betriebskostenabrechnung ergebenden Nachforderung allein im betroffenen Wohnraummietverhältnis bereits ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu sehen sei.

Auf dieses Argument des BGH in dem oben zitierten Urteil aus dem Jahr 2011 kann sich der von der Neuregelung des Gesetzes nicht betroffene Gewerbevermieter zwar nicht berufen.

Der BGH hat nun aber wiederholt klargestellt, dass auch der Gewerbevermieter grundsätzlich – und zwar bis zum Ablauf der allgemeinen Verjährung der Nachzahlungsforderung (drei Jahre) – bei Fehlern in einer ersten Abrechnung ein Nachforderungsrecht hat.

Mit einer (ersten) falschen Abrechnung ist also nicht alles vorbei. Der Vermieter kann im Regelfall nachbessern und nachfordern.

Rechtsanwalt Dr. Norbert Kissel



Dr. Norbert Kissel
Rechtsanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für
Arbeitsrecht

Kanzlei Speiser & Kissel
Kreuznacher Straße 30
60486 Frankfurt am Main
Tel.: (0 69) 71 91 86 0
Fax: (0 69) 71 91 86 15
www.speiser-kissel.de