

BEKO-ABRECHNUNG: VORBEHALTLOSE ERSTATTUNG EINES GUTHABENS IST KEIN SCHULDANERKENNTNIS

24.01.2011 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 12. Januar 2011 (Az. VIII ZR 296/09) entschieden, dass die vorbehaltlose Erstattung eines aus einer Betriebskostenabrechnung folgenden Guthabens der Mieter für sich genommen kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis des Vermieters darstellt. In dem Fall ging es um eine Betriebskostenabrechnung für eine Wohnung für das Jahr 2006. Die Vermieterin hatte die Betriebskostenabrechnung fristgemäß im Juli 2007 erteilt. Die Abrechnung ergab ein Guthaben zu Gunsten der Mieter, welches die Vermieterin im August 2007 dem Mietkonto gutschrieb. Nach Erteilung der Betriebskostenabrechnung stellte die Vermieterin fest, dass bei der Abrechnung der Heizkosten eine nicht unwesentliche Menge Heizöl im Wert von ca. 4.600 Euro unberücksichtigt geblieben war. Diesen Umstand teilte die Vermieterin den Mietern durch Schreiben vom Dezember 2007 mit und übersandte fristgerecht eine korrigierte Abrechnung, aus der sich ein um ca. 140 Euro geringeres Guthaben ergab. Diesen Differenzbetrag buchte die Vermieterin aufgrund der ihr erteilten Einzugsermächtigung im Januar 2008 vom Konto der Mieter ab. Die Mieter machten die Rückzahlung des abgebuchten Betrages geltend. Die Klage blieb in allen Instanzen, auch beim BGH, erfolglos. Der BGH hat entschieden, dass die Vermieterin 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 Guthaben aus der ursprünglich fehlerhaften Abrechnung zunächst vorbehaltlos dem Mietkonto gutgeschrieben hat. Die bloße Zahlung des Guthabens rechtfertigt noch nicht die Annahme eines Schuldanerkenntnisses des Vermieters, welches den in der Abrechnung genannten Endbetrag verbindlich werden lasse. Vielmehr sei aufgrund der durch das Mietrechtsreformgesetz eingeführte Abrechnungs- und Einwendungsfristen des § 553 Abs. 3 BGB die Möglichkeit gegeben, dass die Vermieter innerhalb dieser Frist eine Korrektur vornehmen können. Innerhalb dieses Zeitraumes müssten die Mietvertragsparteien Klarheit über ihre Verpflichtungen aus einem abgeschlossenen Abrechnungszeitraum erlangen. Das vollständige Urteil liegt noch nicht im Wortlaut vor, es wird in die BBU-Medien eingestellt, sobald es veröffentlicht ist. Download der BGH- Pressemitteilung

Downloads

18E1F16_02-11%20Guthaben%20BK

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/beko-abrechnung-vorbehaltlose-erstattung-eines-guthabens-ist-kein-schuldanerkenntnis>