



BERICHTIGUNG DER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG INNERHALB DER ABRECHNUNGSFRIST ZULÄSSIG

14.02.2006 Fachinformation

Innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB können Betriebskostenabrechnungen korrigiert werden, auch wenn zuvor ein Guthaben ermittelt wurde und auf Grund der korrigierten Abrechnung eine Nachforderung entsteht. Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 25. November 2005, Akz 63 S 181/05, in "Das Grundeigentum 2005", S. 125 f, entschieden, dass der Vermieter auch nach Erstellung einer Betriebskostenabrechnung und Auskehrung des sich daraus ergebenden Guthabens nicht gehindert sei, innerhalb der Abrechnungsfrist Nachforderungen in einer weiteren oder korrigierten Abrechnung geltend zu machen. Im zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung erstellt, aus der sich ein Guthaben ergab. Dieses Guthaben wurde auch gegenüber dem Mieter ausgekehrt. Nach Auskehrung des Guthabens ging beim Vermieter eine weitere Öllieferungsrechnung für den abzurechnenden Zeitraum ein. Er erstellte noch innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 BGB eine erneute Abrechnung unter Einbeziehung der verspätet eingegangenen Rechnung mit der Folge, dass nunmehr eine Nachzahlung seitens des Mieters zu leisten war. Das Gericht hielt den Vermieter für berechtigt, eine korrigierte Abrechnung zu erstellen, da er dieses noch innerhalb der Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 BGB getan hatte. Es sei auch unschädlich, dass das Guthaben bereits an den Mieter ausgekehrt worden sei. In der Auskehrung liege kein negatives Schuldanerkenntnis des Vermieters dahingehend, dass im Abrechnungszeitraum keine weiteren Forderungen gegenüber dem Mieter mehr bestünden. Für einen Verzicht auf die Geltendmachung weiterer Forderungen reiche es nicht aus, eine Abrechnung zu erteilen, da ein Mieter nicht annehmen könne, dass ein Vermieter bisher unbekannte Forderungen nicht noch abrechnen wolle. Anmerkung des BBU: Das Landgericht Berlin hat hier ein richtungsweisendes Urteil für die Vermieterseite getroffen. In Zukunft muss somit nicht mehr darum gebangt werden, verspätet eingegangene Rechnungen von Versorgungsunternehmen noch geltend machen zu können, sofern die Korrektur innerhalb der Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 BGB erfolgt. Auch wenn bereits Guthaben ausgekehrt wurden, besteht die Möglichkeit, Nachforderungen, die sich auf Grund der korrigierten Abrechnung ergeben, geltend zu machen. Dies war bislang sehr umstritten.

<https://bbu.de/beitraege/berichtigung-der-betriebskostenabrechnung-innerhalb-der-abrechnungsfrist-zulaessig>