

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

Nicht verallgemeinern: Ausnahmsweise Korrektur einer Betriebskostenabrechnung zu Lasten des Mieters nach Ablauf der Abrechnungsfrist

BGH, Urteil vom 30. März 2011 – VIII ZR 133/10

Der Fall: Die Vermieterin hat auf Grund der Betriebskostenabrechnung für 2005 die Vorauszahlungen ab 2007 erhöht. Da die Mieterin die Erhöhung nicht akzeptiert und nicht bezahlt, kommt es zum Prozess, in dem die Wirksamkeit der Erhöhung rechtskräftig festgestellt wird. Bei der folgenden, im Dezember 2008 erstellten *Abrechnung für 2007* stellt die Vermieterin jedoch versehentlich nicht die tatsächlich geleisteten, geringeren Vorauszahlungen, sondern die erhöhten, handschriftlich mit „Sollvorauszahlungen“ gekennzeichneten Beträge ein mit der Folge, dass sich statt einer Nachforderung von rd. 533 € ein Guthaben der Mieterin von ca. 203 € ergibt. Dieses Guthaben verrechnet die Vermieterin mit der Miete für Januar 2009.

Nach Entdeckung des Fehlers korrigiert die Vermieterin *Mitte Januar 2009* die Abrechnung für 2007 und fordert von der Mieterin die Differenz von rd. 736 €, was diese ablehnt. Das Amtsgericht gibt der Klage der Vermieterin statt, das Landgericht weist sie ab, weil nach Ablauf der Abrechnungsfrist für das Jahr 2007 (Ende 2008) eine Korrektur der Abrechnung zu Lasten der Mieterin nicht mehr zulässig sei.

Die Entscheidung: Der BGH hebt das Berufungsurteil auf und stellt das erstinstanzliche Urteil wieder her. Dieses Ergebnis überrascht zuerst natürlich, weil es allen Grundsätzen zu widersprechen scheint, die der BGH zur Berichtigung einer Betriebskostenabrechnung nach Ablauf der 12-monatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB entwickelt hat. Dennoch überzeugt die Begründung.

Der BGH wiederholt und bestätigt zunächst den Grundsatz, dass eine Korrektur der Abrechnung zum Nachteil des Mieters nach Ablauf der Abrechnungsfrist generell und insbesondere *auch dann* unzulässig ist, wenn die Abrechnung ein *Guthaben* des Mieters ergeben hat. Hierauf kann sich die Mieterin wegen der besonderen Umstände des Falles aber ausnahmsweise *nach Treu und Glauben* (§ 242 BGB) nicht berufen. Denn der Fehler war für sie nach dem vorausgegangenen Prozess über die Berechtigung der Erhöhung der Vorauszahlungen und dem in der Abrechnung enthaltenen Zusatz „Sollvorauszahlungen“ „*auf den ersten Blick erkennbar*“, und die *Korrektur* erfolgte *kurz nach Ablauf der Abrechnungsfrist*.

Auswirkungen für die Praxis: Die Entscheidung betrifft einen ganz besonders gelagerten Sachverhalt, der ausnahmsweise die Anwendung der juristischen „Notbremse“ des § 242 BGB rechtfertigt. Sie darf deshalb *nicht verallgemeinert* und *nicht* dahin *missverstanden* werden, dass es der BGH jetzt mit der Ausschussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB jetzt nicht mehr so genau nimmt; sie zeigt aber, dass bisweilen auch an sich zwingende Regeln mit dem Gebot von Treu und Glauben – letztlich nichts anderes als ein Ausdruck der materiellen Gerechtigkeit – kollidieren können. Äußerste Zurückhaltung ist hierbei jedoch stets angebracht. *In aller Regel verbleibt es auch nach diesem Urteil bei dem strikten Ausschluss der Korrektur einer Betriebskostenabrechnung nach Ablauf der Abrechnungsfrist.*