

MINOL INFORMIERT

Korrekturen von Betriebskostenabrechnungen

Urteile zur nachträglichen Änderung von Abrechnungen

Ärgerlich ist es schon. Wurde eine Abrechnung erstellt, geht man als Wohnungseigentümer oder Mieter davon aus, dass die Abrechnungsperiode damit abgeschlossen ist. Wurden Guthaben zurück bezahlt oder Nachzahlungen geleistet, gilt das Allgemein als formaler Abschluss des Jahres. Folgt dann nachträglich doch noch eine Korrektur der Betriebskostenabrechnung, stellt sich manch einer die Frage, ob das rechtlich möglich ist.

Das mussten Gerichte über allen Instanzen in den vergangenen Jahren immer wieder entscheiden. Der einheitliche Tenor: Innerhalb der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist sind Korrekturen von Betriebskosten- und damit auch von Heizkostenabrechnungen möglich. Eine beispielsweise mit dem Abrechnungszeitraum 1.1.2011 bis 31.12.2011 zu erstellende Abrechnung ist vom Vermieter spätestens bis zum 31.12.2012 vorzulegen. Ist dann eine Abrechnungskorrektur erforderlich, weil Energielieferungen in der ersten Abrechnung vergessen wurden oder Ablesewerte richtig zu stellen sind, dann ist dem Vermieter eine Korrektur längstens bis 31.12.2012 möglich, sofern der ursprünglich ausgewiesene Saldo nicht ausnahmsweise schon vorher zwischen den Mietparteien verbindlich geworden ist.

Änderungen innerhalb von zwölf Monaten möglich

- Hierzu hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die vorbehaltlose Erstattung eines aus einer Betriebskostenabrechnung folgenden Guthabens für einen Mieter für sich genommen kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis des Vermieters ist. Im entschiedenen Fall ergab sich aus der Jahresabrechnung ein Guthaben für den Mieter. Erst später fiel dem Vermieter auf, dass er bei der Abrechnung der Heizkosten eine Heizöllieferung vergessen hatte. Das teilte er den Mietern mit und übersandte eine korrigierte Abrechnung, aus der sich nun jedoch ein geringeres Guthaben ergab, was der Mieter nicht akzeptierte. Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Vermieter von Wohnraum 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 sich aus der ursprünglichen, fehlerhaften Abrechnung ergebende Guthaben vorbehaltlos dem Mietkonto gutgeschrieben hat. Die durch das Mietrechtsreformgesetz eingeführten Abrechnungs- und Einwendungsfristen des § 556 Abs. 3 BGB für Betriebskosten gewährleisten, dass die Mietvertragsparteien eines Wohnraummietverhältnisses nach überschaubarer Zeit Klarheit über ihre Verpflichtungen aus einem abgeschlossenen Abrechnungszeitraum erlangen. Angesichts dessen rechtfertigt die bloße Zahlung des sich aus der Abrechnung ergebenden Guthabens noch nicht die Annahme eines Schuldanerkenntnisses, das den in der Abrechnung genannten Endbetrag verbindlich werden lässt (Bundesgerichtshof, Urteil vom 12. 01.2011, Az. VIII ZR 296/09).
- Enthält die Heizkostenabrechnung fehlerhafte Verbrauchsdaten, dann kann eine korrekte Neuerstellung vorgenommen werden. Der

Abrechnungsmodus darf dabei nicht verändert werden (Amtsgericht Gelsenkirchen, Urteil vom 19.12.1986, Az. 3 C 854/86).

- Hat der Vermieter irrtümlich ein Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung ermittelt und ausgezahlt, kann er die Leistung später wieder zurückfordern (Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 31.05.1988, Az. 713 C 689/87, WM 8/1989).
- Ein Beschluss der Wohnungseigentümer, der denselben Gegenstand wie ein früherer Beschluss betrifft und die durch den Erstbeschluss getroffene Regelung ändert, ist als abändernder Zweitbeschluss grundsätzlich zulässig. Stellt sich nach einer bestandskräftig beschlossenen Jahresabrechnung heraus, dass den abgerechneten Heizkosten wegen eines fehlerhaft eingebauten Messgerätes eine unrichtige Erfassung zugrunde lag, so ist die Wohnungseigentümergeinschaft nicht gehindert, die Jahresabrechnung im Wege eines Zweitbeschlusses zu korrigieren. Dies kann grundsätzlich auch dann durch einen Mehrheitsbeschluss geschehen, wenn der erste Beschluss einstimmig gefasst wurde (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 20.03.2000, Az. 3 Wx 414/99 und OLG Karlsruhe, Beschluss vom 31.5.2000, NJW-RR 2000, 1541 und 1614).

Nach einem Jahr ist Schluss

Wurde die Abrechnung erstellt und sind nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zwölf Monate verstrichen, kann man sich als Mieter darauf verlassen, dass seitens des Vermieters keine Nachforderungen mehr gestellt werden dürfen:

- Ein Vermieter darf nach Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB) eine bereits vorgelegte Abrechnung nicht mehr zum Nachteil des Mieters abändern. Nachdem der Vermieter bei der fristgemäß vorgelegten Abrechnung zunächst ein Guthaben für den Mieter errechnet hatte, korrigierte er die Abrechnung nach dem Ablauf der Abrechnungsfrist und stellte dem Mieter eine Nachforderung in Rechnung. Der Vermieter könne nach Fristablauf die Abrechnung aber auch nicht bis zur Höhe der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen korrigieren. Es handele sich auch dann um eine nach dem Gesetz ausgeschlossene Nachforderung, wenn der Vermieter nach Fristablauf einen Betrag fordere, der das Ergebnis einer früheren Abrechnung übersteige. Das heißt, der Vermieter muss im vorliegenden Fall den ursprünglich errechneten Guthabenbetrag aus der Betriebskostenabrechnung an den Mieter erstatten (Bundesgerichtshof, Urteil vom 12.12.2007, Az. VIII ZR 190/06).



Aktuelle Informationen rund um die Abrechnung nach Verbrauch finden Sie auch im Internet

www.minol.de

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

Telefon +49 (0)711-94 91-0
Telefax +49 (0)711-94 91-238
E-Mail info@minol.com, www.minol.de