

Eine offenkundig falsche Betriebskostenabrechnung ...

... darf die Vermieterin ausnahmsweise nachträglich korrigieren

Eine Berliner Vermieterin hatte ab 2006 die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten erhöht. Die Mieterin zahlte den Erhöhungsbetrag fast ein Jahr lang nicht. Dazu wurde sie Ende 2007 vom Landgericht verurteilt. Im Dezember 2008 - kurz vor Ablauf der Abrechnungsfrist - rechnete die Vermieterin die Betriebskosten für 2007 ab.

Statt der tatsächlich gezahlten Vorauszahlungen von 1.895 Euro trug die Vermieterin dabei aus Versehen den erhöhten Betrag ein, den ihr die Mieterin schuldete (2.640 Euro). Daneben schrieb sie zwar "Sollvorauszahlungen". Doch unter dem Strich kam statt einer Nachforderung von 532 Euro nun ein Guthaben der Mieterin von 203 Euro heraus.

Obwohl es sich offenkundig um einen Irrtum handelte, verrechnete die Mieterin diesen Betrag mit der Miete für Januar 2009. Sofort korrigierte die Vermieterin ihre Abrechnung und forderte von der Mieterin 735 Euro. Während die Vorinstanz ihre Klage abwies (weil die Abrechnungsfrist abgelaufen war), setzte sich die Vermieterin beim Bundesgerichtshof durch (VIII ZR 133/10).

Im Prinzip dürften Vermieter nach Ablauf der Frist (d.h. ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums) eine Betriebskostenabrechnung nicht mehr zum Nachteil des Mieters korrigieren, räumten die Bundesrichter ein, auch dann nicht, wenn ihnen ein Fehler unterlaufen sei. Diese gesetzliche Regelung solle Streit vermeiden und für die Mieter klare Verhältnisse schaffen.

Im konkreten Fall dürfe sich die Mieterin aber ausnahmsweise nicht auf diese Regelung berufen. Gerade erst hatten die Parteien über die Höhe der Vorauszahlungen einen Rechtsstreit geführt und die Mieterin konnte den Fehler der Abrechnung auf den ersten Blick erkennen. Angesichts eines offensichtlichen und kurz nach Fristablauf korrigierten Versehens dürfe die Mieterin nicht auf dieser Abrechnung bestehen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle:

<http://www.onlineurteile.de/urteil/eine-offenkundig-falsche-betriebskostenabrechnung>