BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 296/09

Verkündet am:
12. Januar 2011
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 566 Abs. 3 Satz 2, 3 und Satz 5, 6

Jedenfalls seit der gesetzlichen Einführung der ausschlussbewehrten Abrechnungs- und Einwendungsfristen gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 und Satz 5, 6 BGB durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 erlauben weder die vorbehaltlose Zahlung einer Betriebskostennachforderung durch den Mieter noch die vorbehaltslose Erstattung eines sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens durch den Vermieter für sich genommen die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses, das einer späteren Nach- oder Rückforderung während des Laufs der genannten Fristen entgegensteht (Fortführung von BGH, Urteile vom 18. Januar 2006 - VIII ZR 94/05; vom 11. November 2008 - VIII ZR 265/07).

BGH, Urteil vom 12. Januar 2011 - VIII ZR 296/09 - LG Bielefeld
AG Gütersloh

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Januar 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil der 22. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld vom 23. September 2009 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens haben die Kläger zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger sind seit 1987 Mieter einer Wohnung der Beklagten in G. . Der Mietvertrag der Parteien sieht die Umlage der Betriebskosten, darunter Heiz- und Warmwasserkosten, sowie eine hierauf bezogene monatliche Vorauszahlung der Kläger vor. Am 6. Juli 2007 erteilte die Beklagte den Klägern die Betriebskostenabrechung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2006. Die Betriebskostenabrechnung ergab ein Guthaben der Kläger in Höhe von 185,96 €, wovon 152,60 € auf die Heizkosten entfielen. Dieses Guthaben schrieb die Beklagte am 1. August 2007 dem bei ihr geführten Mietkonto der Kläger gut, rechnete den Betrag auf die fällige Monatsmiete an und zog die

demgemäß verringerte Monatsmiete im Lastschriftverfahren aufgrund der von den Klägern erteilten Einzugsermächtigung ein.

2 Nach Erteilung der Betriebskostenabrechnung fiel der Beklagten auf, dass bei der Abrechnung der Heizkosten versehentlich 8.200 Liter Heizöl im Wert von 4.613,32 € nicht berücksichtigt worden waren. Dieses Heizöl war im Zuge einer am 7. Juni 2006 durchgeführten Reinigung des Öltanks eines anderen Hauses der Beklagten aus diesem Öltank in die Tanks der Heizzentrale gepumpt worden, durch die unter anderem das Haus, in dem sich die Wohnung der Kläger befindet, beheizt wird. Das Heizöl verblieb nach der Öltankreinigung in den Tanks der Heizzentrale. Dies teilte die Beklagte den Klägern durch Schreiben vom 11. Dezember 2007 mit und übermittelte ihnen eine korrigierte Abrechnung, aus der sich hinsichtlich der Heizkosten ein Guthaben von nur 14,52 € ergab. Den Differenzbetrag von 138,08 € buchte die Beklagte, wie im vorstehenden Schreiben angekündigt, aufgrund der ihr erteilten Einzugsermächtigung am 1. Januar 2008 vom Girokonto der Kläger ab.

3 Mit ihrer Klage begehren die Kläger die Rückzahlung des vorgenannten Betrages von 138,08 € und die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Höhe von 46,41 €. Das Amtsgericht hat die Klage unter Zulassung der Berufung abgewiesen. Die hiergegen eingelegte Berufung der Kläger hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Zahlungsbegehren weiter.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Den Klägern stehe kein Anspruch auf Erstattung des abgebuchten Betrages von 138,08 € aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB zu, da die Zahlung mit Rechtsgrund erfolgt sei. Denn der Beklagten habe ihrerseits ein Anspruch auf Rückzahlung dieses Betrages aus § 812 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 BGB zugestanden. Sie habe den Klägern für die Heizkosten 152,60 € aufgrund einer formell ordnungsgemäßen, inhaltlich aber unrichtigen Abrechnung gutgeschrieben. Tatsächlich habe sich das Guthaben der Kläger nur auf 14,52 € belaufen. Die Richtigkeit der ursprünglichen Betriebskostenabrechnung werde von den Klägern ebenso wenig angegriffen wie diejenige der späteren Korrektur. Auch stehe die sich aus dem Mietvertrag ergebende Umlagefähigkeit der Betriebskosten außer Streit. Der Rückforderungsanspruch der Beklagten sei auch nicht gemäß § 814 BGB ausgeschlossen gewesen. Die Beklagte hätte bei Erstellung der ersten Abrechnung und Auszahlung des Guthabens den wahren Sachverhalt zwar erkennen können, sei sich aber über diesen unstreitig nicht positiv bewusst gewesen. Ein Ausschluss des Rückforderungsrechts der Beklagten ergebe sich auch nicht aus § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB. Diese Bestimmung schließe die Nachforderung von Betriebskosten durch den Vermieter erst nach dem Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB aus. Die Abrechungsfrist sei vorliegend bis zum 31. Dezember 2007 gelaufen, so dass die zuvor erfolgte,

den Klägern unstreitig noch vor dem Jahresende 2007 zugegangene Korrektur der Abrechnung rechtzeitig gewesen sei.

7 Schließlich sei der Rückforderungsanspruch der Beklagten auch nicht gemäß § 397 BGB oder § 781 BGB ausgeschlossen. In der Übersendung der ursprünglichen Betriebskostenabrechnung und der Gutschrift sei weder ein nachfolgende Korrekturen ausschließendes Schuldanerkenntnis noch ein Verzicht auf weitergehende Ansprüche zu sehen. Zwar sei vor der Mietrechtsreform in Rechtsprechung und Literatur ganz überwiegend das Gegenteil vertreten worden und werde zum Teil auch derzeit noch vertreten. Vornehmlich sei dies damit begründet worden, in dem vorbehaltlosen Ausgleich einer Abrechnung sei ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu sehen, was nachträgliche Einwendungen jedenfalls insoweit ausschließe, als diese zum Zeitpunkt der Abrechnung hätten berücksichtigt werden können; dies folge aus dem Bedürfnis der Mietvertragsparteien, möglichst schnell Klarheit über die nachzuzahlenden oder zu erstattenden Beträge herzustellen und langwierige, unter Umständen schwierige Nachprüfungen zu vermeiden.

8 Diese Auffassung sei jedoch durch die mit der Mietrechtsreform erfolgte Einführung der Ausschlussfristen des § 556 Abs. 3 Satz 3, 6 BGB als überholt anzusehen. Zwar seien diese Fristen nicht in dem Sinne als abschließend zu verstehen, dass damit andere, früher eingreifende Ausschlussgründe wie insbesondere Verzicht, Anerkenntnis oder Vergleich generell ausgeschlossen seien; vielmehr bleibe eine ausdrücklich getroffene Vereinbarung im Einzelfall möglich. Da die nunmehr geltenden Ausschlussfristen nach einer angemessenen Abrechnungs- und Überprüfungszeit für beide Seiten Rechtssicherheit gewährleisteten, sei jedoch ein darüber hinausgehendes generelles Bedürfnis des Rechtsverkehrs auf Klarheit vor dem Ende der jeweiligen Frist nicht zu erkennen. Diese Einschätzung stehe im Einklang mit der außerhalb des Mietrechts

zu verzeichnenden sehr restriktiven Annahme eines Schuldanerkenntnisses oder eines Verzichts. Wie der vorliegende Fall zeige, sei ein Festhalten an der bisher überwiegenden Auffassung auch nicht im Interesse des Vermieters im Hinblick auf ein mögliches Auseinanderfallen der Fristen gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 und 6 BGB geboten.

II.

9 Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand. Die Revision ist daher zurückzuweisen.

10 Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei einen Anspruch der Kläger auf Rückzahlung des von ihrem Girokonto seitens der Beklagten abgebuchten Betrages von 138,08 € verneint. Der Beklagten stand aufgrund der von ihr innerhalb der laufenden Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB vorgenommenen Korrektur der Betriebskostenabrechnung ein Anspruch auf Rückzahlung des genannten Betrages aus ungerechtfertigter Bereicherung zu (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, Satz 2 Alt. 1 BGB). Dem Rückzahlungsanspruch steht nicht entgegen, dass die Beklagte das gemäß der ursprünglichen Betriebskostenabrechnung zugunsten der Kläger bestehende Guthaben diesen bereits gutgeschrieben hatte; insbesondere ist in dieser vorbehaltlosen Gutschrift kein - mit einem Verzicht auf etwaige weitergehende Ansprüche verbundenes - deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu sehen.

11 1. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Beklagte berechtigt war, die ursprünglich erteilte Betriebskostenabrechnung zu Lasten der Kläger zu berichtigen.

12 Die durch das Mietrechtsreformgesetz eingeführte Bestimmung des § 556 BGB sieht in Abs. 3 vor, dass über die Vorauszahlungen für Betriebs-

kosten jährlich abzurechnen (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB) und dem Mieter die Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des (jährlichen) Abrechnungszeitraums mitzuteilen ist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB). Dies gilt nicht nur für die Forderung eines über die geleistete Betriebskostenvorauszahlung hinausgehenden Betrages, sondern auch für die Forderung eines Betrages, der das Ergebnis einer bereits erteilten Abrechnung - namentlich auch dann, wenn dieses Ergebnis ein Guthaben ist - übersteigt (Senatsurteil vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 190/06, NJW 2008, 1150 Rn. 12 f.).

13 Innerhalb der Abrechnungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB kann der Vermieter indessen - wie hier der Fall - eine Korrektur der Betriebskostenabrechnung ohne weiteres vornehmen, auch wenn sie zu Lasten des Mieters ausfällt (vgl. Senatsurteil vom 17. November 2004 - VIII ZR 115/04, NJW 2005, 219 unter II 1 b; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 10. Aufl., § 556 BGB Rn. 397; Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 556 BGB Rn. 143 ff. und 163; Jauernig/Teichmann, BGB, 13. Aufl., § 556 Rn. 5). Nach Ablauf der Abrechnungsfrist ist der Mieter hingegen vor einer Berichtigung der Betriebskostenabrechnung zu seinen Lasten durch § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB weitgehend geschützt (Senatsurteil vom 17. November 2004 - VIII ZR 115/04, aaO).

14 2. Ebenfalls zutreffend ist die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die Beklagte trotz der den Klägern bereits erteilten vorbehaltlosen Gutschrift des sich aus der ursprünglichen Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens berechtigt war, die Betriebskostenabrechnung zu Lasten der Kläger zu ändern, da in dem bloßen Umstand der vorbehaltlosen Gutschrift kein deklara-

torisches Schuldanerkenntnis und auch kein Verzicht auf etwaige weitergehende Ansprüche zu sehen ist.

15 a) Bis zum Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes entsprach es allerdings der überwiegenden Auffassung in Rechtsprechung und Literatur, dass in der vorbehaltlosen Zahlung einer Betriebskostennachforderung durch den Mieter sowie in der - wie hier - vorbehaltlosen Erstattung eines sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens seitens des Vermieters ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu sehen sei, das den Saldo verbindlich werden lasse und Rückforderungen des Mieters wie auch des Vermieters ausschließe (vgl. nur Staudinger/Weitemeyer, BGB, Neubearb. 2006, § 556 Rn. 133; Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO Rn. 402 ff.; jeweils mwN; vgl. zu den unterschiedlichen Begründungsansätzen innerhalb der genannten Auffassung: Milger, NZM 2009, 497, 498 f. mwN). Hieraus wurde überwiegend gefolgert, dass jede Partei mit nachträglichen Einwendungen ausgeschlossen sei, die bereits bei Rechnungslegung hätten geltend gemacht werden können, was wiederum voraussetze, dass die Partei die Einwendungen gekannt oder zumindest mit ihnen gerechnet habe (Staudinger/Weitemeyer, aaO mwN).

16 b) Ein Teil der Literatur hält an dieser Auffassung auch nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes fest (vgl. Staudinger/Weitemeyer, aaO Rn. 134; Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO Rn. 408 ff.; Palandt/Weidenkaff, BGB, 70. Aufl., § 556 Rn. 13; Erman/Jendrek, BGB, 12. Aufl., § 556 Rn. 14), während ein anderer Teil die Ansicht vertritt, diese Auffassung lasse sich insbesondere wegen der dem Mieter nunmehr zustehenden Einwendungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB und der in § 556 Abs. 4 BGB enthaltenen Bestimmung, wonach eine abweichende Regelung zum Nachteil des Mieters unwirksam ist, nicht mehr aufrechterhalten (vgl. MünchKommBGB/Schmid, 5. Aufl., § 556 Rn. 102 f.; Soergel/Heintzmann, BGB, 13. Aufl., § 556 Rn. 31; Schmid in

Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 5. Aufl., § 556 Rn. 53; jeweils mwN; Sternel, ZMR 2001, 937, 940; im Grundsatz ebenso Blank/Börstinghaus, aaO Rn. 159; Jauernig/Teichmann, aaO Rn. 6; Bamberger/Roth/Ehlert, BGB, 2. Aufl., § 556 Rn. 71).

17 c) Der Senat hat die Frage, ob die vor der Mietrechtsreform herrschende Auffassung zutrifft, bisher nicht entschieden. Er hat sie hinsichtlich der vorbehaltlosen Betriebskostennachzahlung des Mieters im Senatsurteil vom 18. Januar 2006 (VIII ZR 94/05, NJW 2006, 903 Rn. 15) offen lassen können.

18 d) Der Vorzug gebührt der Auffassung, wonach jedenfalls seit der gesetzlichen Einführung der ausschlussbewehrten Abrechnungs- und Einwendungsfristen gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 und Satz 5, 6 BGB kein Raum mehr für die Annahme ist, in der vorbehaltlosen Zahlung einer sich aus einer Betriebskostenabrechnung ergebenden Nachforderung allein oder in der - wie hier - bloßen vorbehaltlosen Auszahlung oder Gutschrift eines aus einer Betriebskostenabrechnung folgenden Guthabens sei ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu sehen.

19 aa) Die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB und der durch § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB angeordnete Ausschluss von Nachforderungen nach Fristablauf dienen der Abrechnungssicherheit und sollen Streit vermeiden (BT-Drucks. 14/4553, S. 37). Sie gewährleisten eine zeitnahe Abrechnung, damit der Mieter in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Abrechnungszeitraum entweder über ein sich bei der Abrechnung zu seinen Gunsten ergebendes Guthaben verfügen kann oder Gewissheit darüber erlangt, ob und in welcher Höhe er mit einer Nachforderung des Vermieters rechnen muss (Senatsurteile vom 17. November 2004 - VIII ZR 115/04, aaO; vom 18. Januar 2006 - VIII ZR 94/05, aaO Rn. 13; vom 5. Juli 2006 - VIII ZR 220/05, NJW 2006,

3350 Rn. 17; vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 190/06, NJW 2008, 1150 Rn. 13).

20 Ebenso dienen die auf Anregung des Bundesrates im Interesse der Ausgewogenheit in das Mietrechtsreformgesetz aufgenommene Frist für Einwendungen des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) und der durch § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB auch insoweit angeordnete Einwendungsausschluss nach Fristablauf zugleich der Rechtssicherheit, da dadurch in absehbarer Zeit nach einer Betriebskostenabrechnung Klarheit über die wechselseitig geltend gemachten Ansprüche besteht (vgl. BT-Drucks. 14/5663, S. 79; vgl. auch Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO Rn. 409).

21 Durch die gesetzlichen Regelungen ist damit umfassend gewährleistet, dass die Mietvertragsparteien nach überschaubarer Zeit Klarheit über ihre Verpflichtungen aus einem abgeschlossenen Abrechnungszeitraum erlangen. Ein Erfordernis für die Annahme eines bereits in einer vorbehaltlosen Zahlung oder einer vorbehaltlosen Gutschrift zu sehenden deklaratorischen Schuldanerkenntnisses besteht deshalb jedenfalls nach derzeitiger Rechtslage nicht mehr.

22 Der Umstand, dass die in § 556 Abs. 3 BGB vorgesehenen Fristen für die Mitteilung der Betriebskostenabrechnung und der gegen letztere gerichteten Einwendungen im Einzelfall zu einem längeren Schwebezustand bis zur Klarheit über die Verpflichtungen der Mietvertragsparteien aus einem abgeschlossenen Abrechnungszeitraum führen können als bei der Annahme eines bereits in der vorbehaltlosen Zahlung oder Gutschrift zu sehenden deklaratorischen Schuldanerkenntnisses, ändert hieran nichts. Denn der Gesetzgeber hat die genannten Fristen so kurz bemessen, dass sich der insoweit mögliche Schwebezustand auf einen überschaubaren und daher für beide Mietvertragsparteien zumutbaren Zeitraum beschränkt.

23 bb) Diese rechtliche Bewertung steht, wie auch das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, im Einklang mit der außerhalb des Mietrechts ergangenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum deklaratorischen Schuldanerkenntnis (BGH, Urteile vom 24. März 1976 - IV ZR 222/74, BGHZ 66, 250, 255; vom 11. Januar 2007 - VII ZR 165/05, NJW-RR 2007, 530 Rn. 9; Beschluss vom 3. Juni 2008 - XI ZR 239/07, NJW 2008, 3425, 3426; Senatsurteil vom 11. November 2008 - VIII ZR 265/07, NJW 2009, 580 Rn. 11 f.).

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Gütersloh, Entscheidung vom 05.12.2008 - 10 C 869/08 -
LG Bielefeld, Entscheidung vom 23.09.2009 - 22 S 46/09 -