

## rescriptum: 1. Fall – Betriebskostenabrechnung bei Gewerberaum

### Hinweis:

Die nachfolgende Übersicht ist keine Musterlösung. Es erfolgt lediglich eine Aufarbeitung und Zusammenfassung des Urteils. Ziel ist es, ein informatives und problemorientiertes Lernen zu aktuellen Problemen zu fördern. Viel Spaß dabei!

Themenbereich: Mietrecht

Themenkomplexe: Wohnraummiete, gewerbliche Miete, deklaratorisches Schuldanerkenntnis, Willenserklärung

*erstellt von Jan Alexander Linxweiler, Studierender der Rechtswissenschaften der Ludwig-Maximilians-Universität München.*

### Die Entscheidung in Kürze

Der BGH lässt auch bei einem Mietverhältnis über Gewerberaum die vorbehaltlose Erstattung eines sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens durch den Vermieter nicht allein für die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses ausreichen. Darüber hinaus sind keine Umstände ersichtlich, die auf den Abschluss eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses schließen lassen, sodass eine nachträgliche Korrektur der Betriebskostenabrechnung zulässig ist. Mithin hat die Revision Aussicht auf Erfolg.

### Ausgangssituation: Kein Platz mehr für das deklaratorische Schuldanerkenntnis in der Wohnraummiete

Vor der Mietrechtsreform entsprach es der herrschenden Ansicht, dass in der Übersendung der Betriebskostenabrechnung und der darauf folgenden Gutschrift des Guthabens auf dem Konto des Mieters ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis des Vermieters zu sehen ist. Dieses Schuldanerkenntnis schließt sodann spätere Korrekturen und Nachforderungen zu Lasten des Mieters aus.

Durch das Mietrechtsänderungsgesetz vom 19. Juni 2001 wurden mit § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 sowie Satz 5 und 6 BGB ausschlussbewehrte Abrechnungs- und Einwendungsfristen eingeführt. Nach Ansicht von Literatur und Rechtsprechung entfällt daher das Bedürfnis für die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses durch den vorbehaltlosen Ausgleich des Betriebskostensaldos.

Diese Normierung führt zur Gewährleistung einer raschen Abwicklung der Betriebskosten und zu Abrechnungssicherheit. Der Mieter kann nun durch die zeitnahe erfolgende Abrechnung in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Abrechnungszeitraum

- a.) über ein sich bei der Abrechnung zu seinen Gunsten ergebendes Guthaben verfügen, oder
- b.) sich vergewissern, ob und in welcher Höhe eine Verrechnung mit Nachforderungen des Vermieters erfolgen muss.

Zudem erlangt der Mieter Rechtssicherheit durch die Frist für Einwendungen (des Mieters) gegen die Betriebskostenabrechnung aus § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB und durch den in § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB angeordneten Einwendungsausschluss nach Fristablauf.

Mithin entfällt die Notwendigkeit für die Annahme eines bereits in einer vorbehaltlosen Zahlung oder einer vorbehaltlosen Gutschrift zu sehenden deklaratorischen Schuldanerkenntnisses.

## **Mietrechtsreform: Ausschlussfristen nicht bei der Gewerberaummiete**

Die genannten Änderungen der Mietrechtsreform kommen jedoch nur im Bereich der Wohnraummiete, nicht aber für die Miete von Gewerberäumen zum Tragen.

Hier gilt zwar auch § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB, sodass der Vermieter innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Abrechnungszeitraums die Betriebskostenabrechnung erstellen muss, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben oder der Vermieter die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat. Jedoch entfallen die Ausschlussfristen bei der Gewerberaummiete, für den Vermieter also die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB und für den Mieter die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB hinsichtlich der Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung.

Die Korrektur einer Betriebskostenabrechnung erfolgt in der Gewerberaummiete nur durch Eintritt der Verjährung oder in Ausnahmefällen aufgrund von Verwirkung (§ 242 BGB).

## **Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses auch in der Miete von Gewerberäumen nicht automatisch anzunehmen**

Der BGH widmet sich der Frage, ob im Bereich der Gewerberaummiete die Rechtssicherheit nun weiterhin durch das deklaratorische Schuldanerkenntnis gewahrt werden muss. Er nimmt jedoch auch hier nicht an, dass allein durch die vorbehaltlose Erstattung oder Zahlung des sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Saldos ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zwischen den Mietvertragsparteien zustande kommt.

Hierbei stellt der BGH vor allem darauf ab, dass es bereits an den allgemeinen Voraussetzungen für das Entstehen eines wirksamen Vertrages hinsichtlich des deklaratorischen Schuldanerkenntnisses fehlt.

Das deklaratorische Schuldanerkenntnis ist ein vertraglich kausales Schuldanerkenntnis. Es setzt voraus, dass die Vertragsparteien das Schuldverhältnis ganz oder teilweise dem Streit oder der Ungewissheit der Parteien entziehen und sich einigen wollen. Dafür müssen nach §§ 145 ff. BGB zwei übereinstimmender Willenserklärungen vorliegen. Diese können auch konkludent erfolgen, müssen aber von dem Willen getragen sein, sich entsprechend vertraglich zu binden.

Nach Ansicht des BGH wird auf Vermieterseite ein solcher Wille – auch aus den Handlungen – nicht ersichtlich, wobei hier stets der Horizont des Mieters (§§ 133, 157 BGB) maßgeblich ist. Die Betriebskostenabrechnung ist eine reine Wissensklärung ohne rechtsgeschäftlichen Bindungswillen. Folglich ist die vorbehaltlose Auskehr eines errechneten Guthabens (nach Übersendung der Betriebskostenabrechnung) vom Vermieter an den Mieter keine auf den Abschluss eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses gerichtete Willenserklärung. Auch soll das sich aus der Abrechnung ergebende Saldo nicht unstreitig gestellt werden. Es ist eine reine Erfüllungshandlung (§ 363 BGB) des Vermieters. Einer Erfüllungshandlung kommt jedoch kein weiterer rechtsgeschäftlicher Erklärungswert zu.

### Empfehlung:

Rechtsprechung des BGH (außerhalb des Mietrechts) zum deklaratorischen Schuldanerkenntnis: Von einer vorbehaltlosen Zahlung einer Rechnung kann für sich genommen nicht auf die Vereinbarung eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses geschlossen werden (vgl. BGH Urteile vom 11. November 2008 VIII ZR 265/07 NJW 2009, 580 Rn. 12 und vom 11. Januar 2007 VII ZR 165/05 NJW-RR 2007, 530 Rn. 9).

Auch auf Mieterseite sieht der BGH keinen Rechtsbindungswillen verwirklicht. Die reine

Entgegennahme eines erstatteten Guthabens stellt lediglich eine Untätigkeit des Mieters dar, an die keine rechtliche Wertung geknüpft werden darf – schon gar kein stillschweigend abgeschlossenes Schuldanerkenntnis. Sonst würde der Mieter sich durch bloße Entgegennahme der Zahlung die Möglichkeit verwehren, Einwendungen gegen die Abrechnung zu erheben. Selbst das zunächst vorbehaltlose Begleichen einer Betriebskostennachforderung stellt eine reine Erfüllungshandlung dar. Hieraus lässt sich keine endgültige Verbindlichkeit hinsichtlich des Abrechnungssaldos erkennen.

Der BGH sieht natürlich das aner kennenswerte Interesse der Parteien eines gewerblichen Mietverhältnisses, zeitnah Rechtssicherheit über den Betriebskostensaldo zu erlangen, als bestehend an. Jedoch kann dieses Interesse nach seiner Ansicht nicht die Prüfung der – nach allgemeinen Grundsätzen – notwendigen Voraussetzungen für einen wirksamen Vertragsschluss ersetzen.

Zudem greifen nach Ansicht des BGH auch die Grundsätze des Vertrauensschutzes hier nicht ein. Die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB findet auf Gewerberaummiete keine Anwendung, sodass die Übersendung der Betriebskostenabrechnung keinen Verzicht auf eine nachträgliche Geltendmachung weiterer Betriebskosten beinhaltet.

Auf Mieterseite konstituiert aus Sicht des BGH die bloße vorbehaltlose Entgegennahme kein sofortiges Vertrauen des Vermieters, dass der Mieter den Betriebskostensaldo als verbindlich hinnehmen will und keine weiteren Nachforderungen mehr geltend machen wird. Zum einen stellt dies schlichte Untätigkeit des Mieters dar und zum anderen trifft den Mieter bei gewerblicher Miete gerade keine Frist zur Einwendung.

Letztlich bleibt es den Parteien – insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Mieterschutz des § 556 Abs. 4 BGB bei der Gewerberaummiete nicht greift – unbenommen, Regelungen für den Zeitpunkt der Verbindlichkeit der Betriebskostenabrechnung vertraglich zu regeln.

So nimmt der BGH ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis nur dann an, wenn weitere Umstände hinzutreten. Diese müssen einen entsprechenden Rechtsbindungswillen der Parteien offenlegen. Insbesondere kommen sie dann in Betracht, wenn die Parteien zunächst über einzelne Positionen der Betriebskostenabrechnung gestritten haben und dann der Saldo von einer der beiden Vertragsparteien ausgeglichen wurde oder wenn die Parteien eine Ratenzahlungs- bzw. Stundungsvereinbarung getroffen haben.

## **Ergebnis**

„Der Kläger hat nach Erstellung der ursprünglichen Betriebskostenabrechnung das Guthaben an den Beklagten überwiesen. Erst danach hat der Beklagte seinerseits Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung erhoben. Die anschließend vom Kläger korrigierte Betriebskostenabrechnung ist Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits, so dass außer der vorbehaltlosen Überweisung des zunächst errechneten Guthabens an den Beklagten vom Berufungsgericht keine weiteren Umstände festgestellt worden sind, die auf den Abschluss eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses zwischen den Parteien schließen ließe.

[...] Danach kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben. Es stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Weitere Umstände, die einer Korrektur der Betriebskostenabrechnung entgegenstünden, ergeben sich aus den getroffenen Feststellungen nicht. Der Kläger hat die Betriebskostenabrechnung noch während der laufenden Jahresfrist korrigiert. Damit kann der Beklagte der geltend gemachten Nachforderung auch nicht den Einwand der Verwirkung entgegenhalten.“