

### (3) Teilfälligkeit bei inhaltlichen Fehlern

**2233 Inhaltliche Fehler:** Enthält die Abrechnung materielle Fehler,<sup>1050</sup> tritt insoweit nur eine Teilfälligkeit ein.<sup>1051</sup> Im Gegensatz zu einem formellen Fehler ist im Wohnraummietrecht Voraussetzung, dass der Mieter den Fehler innerhalb der Einwendungsfrist nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB beanstandet hat.

**Fehlerkorrektur durch den Mieter:** Der Mieter darf den ausgewiesenen Saldo aus der Abrechnung selbst berichtigen.<sup>1052</sup> Den Saldo aus der Abrechnung kann er entsprechend herabsetzen.

**Beispiel:** Der Vermieter einer Wohnung macht in der Betriebskostenabrechnung eine Forderung von 100 € Verwaltungskosten geltend. Hinsichtlich dieses Betrags tritt keine Fälligkeit ein. Der Mieter kann diese Summe in Abzug bringen. Die Abrechnung ist nur bezüglich des übrigen Teils fällig.

### (4) Anspruch auf Neuabrechnung?

**2233a** Der Nachzahlungsbetrag ist nicht fällig, wenn der Mieter wegen enthaltener Fehler zu Recht die Erstellung einer neuen Abrechnung verlangt. Es stellt sich die Frage, inwieweit dem Mieter ein solcher Anspruch zusteht. Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um einen formellen oder inhaltlichen Mangel handelt.<sup>1053</sup> Von dieser Unterscheidung hängt es auch ab, inwieweit der Wohnraumvermieter die Abrechnung nach Ablauf der Ausschlussfrist noch zulasten des Mieters korrigieren darf.<sup>1054</sup>

#### (a) Formelle Fehler

**2233b Abrechnungsanspruch bleibt bestehen:** Enthält die Abrechnung formelle Mängel, ist keine Forderung zur Entstehung gelangt. Der Mieter hat Anspruch auf Vorlage einer Abrechnung, die den formellen Anforderungen genügt. Eine Ausnahme besteht, wenn die oben skizzierten Voraussetzungen für eine Teilunwirksamkeit vorliegen. Dann ist die bestehende Abrechnung zu korrigieren und das Abrechnungsergebnis um den betroffenen Betrag zu reduzieren. Der Vermieter muss keine neue Abrechnung vorlegen.

<sup>1050</sup> Zur Abgrenzung zwischen formellen und inhaltlichen Fehlern siehe Rdnr. 1713 ff.

<sup>1051</sup> Zehelein in: Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, Teil I, Rdnr. 8; Seldeneck, Betriebskosten im Mietrecht, Rdnr. 3665.

<sup>1052</sup> BGH, Urt. v. 7.2.2013 – VIII ZR 184/12, Tz. 11 – WuM 2013, 235.

<sup>1053</sup> Zur Abgrenzung zwischen einem formellen und einem inhaltlichen Fehler siehe Rdnr. 1714 ff.

<sup>1054</sup> Siehe dazu Rdnr. 1713.

**(b) Inhaltliche Fehler**

Ist die Abrechnung formell ordnungsgemäß erstellt, weist sie jedoch inhaltliche Fehler auf, ist wiederum zu differenzieren: **2233c**

**Grundsatz – kein Anspruch auf Neuabrechnung:** Grundsätzlich kann der Mieter nicht beanspruchen, dass der Vermieter eine neue Abrechnung vorlegt. Der Mieter ist gehalten, den Fehler selbst zu korrigieren. Voraussetzung ist – wie bei einem formellen Fehler – dass der Mieter die betroffenen Positionen unschwer herausrechnen kann.<sup>1055</sup> Der Mieter muss hierzu aufgrund eigener Berechnungen ohne größere Schwierigkeiten in der Lage sein. Falls erforderlich, muss er sich durch Belegeinsicht genauere Anhaltspunkte verschaffen. **2233d**

**Ausnahme – Anspruch auf Neuabrechnung bei schwierigen Berechnungen:** In Ausnahmefällen ist der Mieter berechtigt, eine neue Abrechnung einzufordern. Er muss sich nicht darauf verweisen lassen, die Fehlerkorrektur selbst vorzunehmen, wenn er dazu objektiv nicht oder nur unter größeren Schwierigkeiten in der Lage ist.<sup>1056</sup> Das u. a. dann der Fall, wenn er die notwendigen Rechenschritte nicht selbst vornehmen kann oder ihm die Berechnungsgrundlagen trotz Belegeinsicht fehlen.<sup>1057</sup> **2233e**

**Beispiele:**

- Der BGH hat einen Anspruch auf Neuabrechnung anerkannt, weil der Vermieter mit einem nicht vereinbarten Umlageschlüssel abgerechnet hatte und der Mieter die erforderlichen Bezugsdaten für eine Neuberechnung anhand des vereinbarten Abrechnungsmaßstabs nicht kannte.<sup>1058</sup> (Es handelt sich laut BGH um einen inhaltlichen, nicht um einen formellen Fehler.)
- Der Vermieter hat es versäumt, einen notwendigen Vorwegabzug vorzunehmen. Der Mieter kann den Betriebskostenbelegen nicht ohne Weiteres entnehmen, wie hoch dieser Anteil ist, etwas die in Abzug zu bringenden Kosten für Instandhaltung und Verwaltungsaufgaben von den Hauswartkosten.
- Die Heizkostenabrechnung enthält einen Fehler, etwa nicht abrechnungsfähige Kosten. Vom Mieter kann nicht erwartet werden, dass er die komplizierten Neuberechnungen zur Bestimmung seiner Kosten selbst vornimmt.

<sup>1055</sup> BGH, Urt. v. 20.10.2010 – VIII ZR 73/10, Tz. 16 – WuM 2010, 74 = NJW 2011, 368; AG Brandenburg, Urt. v. 28.9.2018 – 31 C 68/16, Tz. 91 – juris = NJOZ 2019, 409; AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Urt. v. 20.3.2002 – 5 C 688/01 – GE 2002, 932; Meyer-Abich, NZM 2019, 425 (432); Zehelein in: Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, Teil I, Rdnr. 8.

<sup>1056</sup> LG Düsseldorf, Urt. v. 9.7.2015 – 10 U 126/14, Tz. 8 – juris = IMR 2016, 152; AG Brandenburg, Urt. v. 28.9.2018 – 31 C 68/16, Tz. 91 – juris; Meyer-Abich, NZM 2019, 425 (432); andere Ansicht LG Hamburg, Urt. v. 13.2.1997 – 307 S 170/96 – WuM 1998, 727.

<sup>1057</sup> BGH, Urt. v. 20.10.2010 – VIII ZR 73/10, Tz. 16 – WuM 2010, 74 = NJW 2011, 368

<sup>1058</sup> BGH, Urt. v. 17.11.2004 – VIII ZR 115/04, Tz. 12 – WuM 2005, 61 = NJW 2005, 219.

**Hinweis für Mieter**

Hat der Mieter nach Vorlage einer fehlerhaften Abrechnung einen Anspruch auf Neuerstellung?

Ja, wenn es sich um einen formellen Mangel handelt, der die gesamte Abrechnung unwirksam macht. Außerdem besteht dieser Anspruch ausnahmsweise bei einem inhaltlichen Abrechnungsfehler, wenn der Mieter objektiv nicht in der Lage ist, die fehlerhaften Kosten herauszurechnen und seine neue Kostenbelastung zu ermitteln.

Zur Durchsetzung seines Anspruchs auf Neuabrechnung kann der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an einem ausgewiesenen Nachzahlungsbetrag geltend machen.<sup>1059</sup>

Dieses Recht sollte in angemessener Höhe ausgeübt werden. Beanstandet der Mieter beispielsweise, dass 50 € zu viel berechnet wurden, darf er auch nur einen Betrag in dieser Höhe einbehalten. Den darüber hinausgehenden Betrag muss er zahlen.

Ist die Abrechnung aus formellen Gründen unwirksam, besteht keine Forderung. Somit ist die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts auch nicht erforderlich.

**bb) Prüfungsrecht****(1) Recht zur Prüfung**

- 2234** **Notwendigkeit einer angemessenen Prüfungsfrist:** Die Entscheidungen des BGH für freifinanzierte Wohnungen, dass eine Nachforderung mit Erteilung der Abrechnung fällig wird, werfen in der Praxis Probleme auf. Der BGH hat sich nicht dazu geäußert, wie das Prüfungsrecht des Mieters zu wahren ist. Es besteht weitgehend Einigkeit, dass die Forderung des Vermieters auf Begleichung einer Nachforderung nicht sofort durchsetzbar ist. Indem der Gesetzgeber dem Mieter das Recht zu Einwendungen gibt, hat er konkludent auch festgelegt, dass ihm hierfür eine angemessene Prüfungsfrist zur Verfügung stehen muss. Bei einer sofortigen Geltendmachung der Forderung wären die Einwendungsrechte des Mieters und die sich daraus ergebenden Ansprüche in ihrer Wirksamkeit deutlich reduziert. Der Mieter müsste eine Nachforderung zunächst zahlen und könnte erst im Anschluss daran seine Kontrollrechte geltend machen. Nach Feststellung von materiellen Mängeln müsste er die geleistete Zahlung zurückfordern. In Rechtsprechung und Literatur besteht deshalb weitgehend Einigkeit, dass die Fälligkeit des geforderten Nachzahlungsbetrags erst eintritt, wenn eine angemessene Zeit zur Überprüfung der Abrechnung verstrichen ist.

<sup>1059</sup> LG Itzehoe, Urt. v. 24.9.2010 – 9 S 65/09 – ZMR 2011, 214.