

Betriebskostenabrechnung nach vereinbarten Vorauszahlungen

BGB § 556 Abs. 3

Eine Abrechnung der Betriebskosten auf der Basis der zwischen den Parteien vereinbarten Vorauszahlungen (Soll-Vorschüsse) anstatt der tatsächlich vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen (Ist-Vorschüsse) ist formell wirksam. Ob die vorgenommenen Abzüge der Höhe nach zutreffend angesetzt sind, betrifft die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung.

BGH, Beschluss vom 23. September 2009 – VIII ZA 2/08 –

Aus den Gründen:

I. Die Klägerin als Vermieterin nimmt den Beklagten als ihren Mieter auf Nachzahlung von Betriebs- und Heizkosten sowie auf erhöhte monatliche Vorauszahlungen in Anspruch. In den zugrunde liegenden Abrechnungsschreiben zog die Klägerin von den Mietnebenkosten die vereinbarten Vorauszahlungen (sogenannte Soll-Vorschüsse), die im Streitfall den tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen (sogenannte Ist-Vorschüsse) entsprechen, ab.

Das AG hat die Klage abgewiesen. Das LG hat ihr auf die Berufung der Klägerin dem Grund nach stattgegeben. Hiergegen will sich der Beklagte mit der von ihm beabsichtigten vom Berufungsgericht zugelassenen Revision wenden, für die er Prozesskostenhilfe beantragt.

II. Der Antrag auf Gewährung von Prozesskostenhilfe ist zurückzuweisen, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung aus den zutreffenden Gründen des Berufungsurteils keine Aussicht auf Erfolg bietet (§ 114 ZPO).

Die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten durch die Klägerin auf der Basis der zwischen den Parteien vereinbarten Vorauszahlungen (Soll-Vorschüssen) anstatt der tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen (Ist-Vorschüssen) ist formell wirksam.

Eine formell ordnungsgemäße Abrechnung gemäß § 556 Abs. 3 BGB setzt nach ständiger Rechtsprechung des Senats als Mindestangaben eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters sowie den Abzug seiner Vorauszahlungen voraus (BGH Urt. v. 31.10.2007 VIII ZR 261/06, NJW 2008, 142, v. 19.11.2008 VIII ZR 295/07, NJW 2009, 283). Diesen Anforderungen genügen die Abrechnungen der Klägerin.

Zwar sind grundsätzlich die vom Mieter im Abrechnungszeitraum tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen in Abzug zu bringen (vgl. BGH Urt. v. 27.11.2002 VIII ZR 108/02, NJW RR 2003, 442). Ob die vorgenommenen Abzüge der Höhe nach zutreffend angesetzt sind, betrifft jedoch nicht die formelle Wirksamkeit der Abrechnung, sondern deren inhaltliche Richtigkeit. Insoweit kann im Falle einer Abrechnung nach vereinbarten Vorauszahlungen nichts anderes gelten als bei einer Falschberechnung der geleisteten Vorauszahlungen. Es kommt in beiden Fällen allenfalls ein inhaltlicher Fehler in Betracht, der die formelle Ordnungsgemäßheit der Abrechnung unberührt lässt. In beiden Fällen kann der durchschnittlich gebildete, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulte Mieter, auf den abzustellen ist, beim Abgleich der in die Abrechnung eingestellten mit den geleisteten Vorauszahlungen unschwer erkennen, ob die Vorauszahlungen zutreffend berücksichtigt sind. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist dies hier der Fall.