



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZA 2/08

vom

23. September 2009

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

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 - LG Hamburg
AG Hamburg-Harburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 23. September 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen und die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

beschlossen:

Der Antrag des Beklagten auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe für die Revision gegen das Urteil der Zivilkammer 7 des Landgerichts Hamburg vom 17. Januar 2008 wird zurückgewiesen.

Gründe:

I.

- 1 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.
- 2 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht 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.

3 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).

4 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.

5 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 (Senatsurteile vom 31. Oktober 2007 - VIII ZR 261/06, NJW 2008, 142, Tz. 24; vom 19. November 2008 - VIII ZR 295/07, NJW 2009, 283, Tz. 21). Diesen Anforderungen genügen die Abrechnungen der Klägerin.

6 Zwar sind grundsätzlich die vom Mieter im Abrechnungszeitraum tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen in Abzug zu bringen (vgl. Senatsurteil vom 27. November 2002 - VIII ZR 108/02, NJW-RR 2003, 442, unter III 2). Ob die vorgenommenen Abzüge der Höhe nach zutreffend angesetzt sind, betrifft jedoch nicht die formelle Wirksamkeit der Abrechnung, sondern deren inhaltliche Richtigkeit (vgl. Senatsurteil vom 19. November 2008, aaO, Tz. 22). Insofern 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 (aA bezüglich

der Abrechnung nach Soll-Vorschüssen: Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiete, 5. Aufl., G Rdnr. 138). In beiden Fällen kann der durchschnittlich gebildete, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulte Mieter, auf den abzustellen ist (vgl. Senatsurteil vom 19. November 2008, aaO, Tz. 21), 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.

Ball

Dr. Frellesen

Hermanns

Dr. Milger

Dr. Hessel

Vorinstanzen:

AG Hamburg-Harburg, Entscheidung vom 17.08.2007 - 645 C 194/07 -

LG Hamburg, Entscheidung vom 17.01.2008 - 307 S 121/07 -