



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 230/19

Verkündet am:
28. Oktober 2020
Vorusso,
Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 387, 551, 556 Abs. 3, Abs. 4, § 779

- a) Die Regelungen in § 556 Abs. 3, 4 BGB hindern die Mietvertragsparteien nicht, nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung an den Mieter eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt. Weder formelle Mängel der Abrechnung noch die mit einer solchen Vereinbarung etwa verbundene Verkürzung der dem Mieter zustehenden Einwendungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) stehen der Wirksamkeit einer derartigen Vereinbarung entgegen.
- b) Der Vermieter ist berechtigt, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses aus einer gewährten Barkaution durch Aufrechnung mit streitigen aus dem Mietverhältnis stammenden Forderungen zu befriedigen (Bestätigung des Senatsurteils vom 24. Juli 2019 - VIII ZR 141/17, NJW 2019, 3371 Rn. 25 ff.).

BGH, Urteil vom 28. Oktober 2020 - VIII ZR 230/19 - LG Köln
AG Köln

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Oktober 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Fetzer, die Richter Dr. Büniger und Dr. Schmidt sowie die Richterin Wiegand

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 4. Juli 2019 wird als unzulässig verworfen, soweit sie sich gegen seine im Wege der Widerklage erfolgte Verurteilung zur Zahlung eines Betrags von 65 € aus der Schlussrechnung vom 4. Juli 2017 richtet.

Im Übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger war Mieter einer (preisfreien) Einzimmerwohnung ("Studentenzimmer") der Beklagten in Köln. Bei den Beklagten handelt es sich um eine Erbengemeinschaft. Bezüglich der Nebenkosten sah § 3 des Mietvertrags eine Pauschale für "Wassergeld" und "Zählermiete" vor; daneben war vereinbart, dass der Stromverbrauch - auch für die gemeinschaftlich mit den Mietern anderer Zimmer genutzten Räume (Bad/Dusche/Flur/Küche) - von Zeit zu Zeit gesondert in

Rechnung gestellt wird; Vorauszahlungen auf diese Stromkosten waren nicht vorgesehen.

2 In einem Vorprozess schlossen die Parteien am 15. November 2016 einen Vergleich, in dem sich der Kläger zur Räumung und Herausgabe der Wohnung bis zum 30. April 2017 verpflichtete. Kurz vor dem vereinbarten Räumungstermin bat der Kläger mit einem an den Beklagten zu 3 gerichteten Schreiben vom 27. April 2017 um Fortsetzung des Mietverhältnisses. Daraufhin bot der Beklagte zu 3 dem Kläger mit Schreiben vom 28. April 2017 an, mit der Beauftragung des Gerichtsvollziehers zur Zwangsräumung bis längstens zum 1. Juli 2017 zuzuwarten, sofern der Kläger für Mai und Juni jeweils bis zum 3. Werktag 190 € Nutzungsentschädigung zahlen und ferner ausstehende Strom- und Wasserrechnungen von insgesamt 1.588,46 € bis 31. Mai 2017 begleichen würde.

3 Mit Schreiben vom 3. Mai 2017 antwortete der Kläger wie folgt:

"Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 28. April 2017 und das damit einhergehende Angebot. Hiermit akzeptiere ich Ihr Angebot aus dem betreffenden Schreiben.

Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass es aufgrund der vergangenen Feiertage zu einem minimalen Zahlungsverzug (ca. 1 Tag) der Miete für Mai 2017 kommen könnte. Ich bitte dies zu entschuldigen."

4 Der Kläger zog Anfang Juli 2017 aus der Wohnung aus. Die im Schreiben des Beklagten zu 3 vom 28. April 2017 genannten Strom- und Wasserrechnungen in Höhe von insgesamt 1.588,46 € sowie den Betrag von 365,44 € aus der "Schlussrechnung" vom 4. Juli 2017 über Strom-, Wasser- und Zählermietkosten beglich er nicht.

- 5 Mit der vorliegenden Klage hat der Kläger die Rückzahlung der von ihm geleisteten Barkaution einschließlich Verzinsung in Höhe von insgesamt 378,91 € nebst Verzugszinsen und vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten verlangt. Die Beklagten haben dagegen mit dem nach ihrer Auffassung aus der Vereinbarung von Ende April/Anfang Mai 2017 resultierenden Anspruch in Höhe von 1.588,46 € aufgerechnet und im Wege der Widerklage die Zahlung des überschießenden Betrags (1.209,55 €) sowie des Betrags aus der "Schlussrechnung" (365,44 €) und die Erstattung ihnen entstandener Räumungskosten (310,83 €), insgesamt also die Zahlung von 1.885,82 € nebst Zinsen, begehrt.
- 6 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und den Kläger auf die Widerklage zur Zahlung von 1.382,49 € nebst Zinsen verurteilt. Bezüglich der Räumungskosten und eines Teilbetrags von 192,50 € aus der "Schlussrechnung" vom 4. Juli 2017 hat es die Widerklage abgewiesen. Die Berufung des Klägers hat nur insoweit Erfolg gehabt, als das Landgericht den Beklagten einen weiteren Betrag in Höhe von 107,94 € aus der "Schlussrechnung" vom 4. Juli 2017 aberkannt und somit den Betrag der auf die Widerklage erfolgten Verurteilung des Klägers auf 1.274,55 € nebst Zinsen herabgesetzt hat.
- 7 Mit der vom Berufungsgericht - beschränkt auf die Frage, ob nach Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses die im Prozess erklärte Aufrechnung des Vermieters mit streitigen, (noch) nicht rechtskräftig festgestellten Forderungen gegen einen Kautionsrückzahlungsanspruch zulässig ist - zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren sowie sein auf vollständige Abweisung der Widerklage gerichtetes Begehren weiter.

Entscheidungsgründe:

8 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

9 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

10 Das Amtsgericht habe zu Recht angenommen, der mit der Klage verfolgte Anspruch auf Kautionsrückzahlung sei infolge wirksamer Aufrechnung gemäß §§ 387, 389 BGB erloschen.

11 Die Beklagten könnten aus der mit dem Kläger Ende April/Anfang Mai 2017 geschlossenen Vereinbarung die Zahlung von Strom- und Wasserkosten in Höhe von 1.588,46 € verlangen; diesen Anspruch hätten sie teilweise, nämlich in Höhe des Kautionsguthabens des Klägers (378,91 €), wirksam zur Aufrechnung gestellt.

12 Auf die Frage, ob die dieser Vereinbarung zu Grunde liegenden Abrechnungen den hierfür geltenden formellen Anforderungen genügten, komme es nicht an, weil die Parteien einen außergerichtlichen Vergleich geschlossen hätten, in dem sich die Beklagten zum Zuwarten mit der Räumungsvollstreckung verpflichtet hätten und der Kläger die Zahlung der verlangten Strom- und Wasserkosten zugesagt habe. Damit sei der Einwand, die Abrechnungen seien aus formellen Gründen unwirksam, dem Streit entzogen worden.

13 Die Vereinbarung sei ungeachtet der Frage, ob der Beklagte zu 3, der die betreffenden Erklärungen für die Beklagten abgegeben habe, hierzu bevollmächtigt gewesen sei, wirksam zustande gekommen, da die übrigen Beklagten den Vertrag jedenfalls während des Rechtsstreits genehmigt hätten (§ 177 BGB).

14 Ein Aufrechnungsverbot bestehe nicht. Der Meinungsstreit in Rechtsprechung und Literatur, ob der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen gegen den Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung aufrechnen dürfe, bedürfe hier keiner Entscheidung. Denn diese Beschränkung gelte jedenfalls dann nicht, wenn die zur Aufrechnung gestellte Gegenforderung - wie hier - den Kautionsrückzahlungsanspruch übersteige und der Vermieter den überschießenden Teil der Gegenforderung zugleich im Wege der Widerklage geltend mache. In diesem Fall müsse das Gericht nämlich ohnehin abschließend über die Berechtigung der Gegenforderung entscheiden.

15 Überdies erstrecke sich die Rechtskraft eines Urteils nach § 322 Abs. 2 ZPO im Fall einer - hier einzig im Raum stehenden - Primäraufrechnung auf das Bestehen oder Nicht-Bestehen der Gegenforderung, so dass vorliegend die Entscheidungen über das Bestehen des Kautionsrückzahlungsanspruchs einerseits und der Gegenforderung andererseits zeitgleich in Rechtskraft erwachsen. Jedenfalls in einer solchen Konstellation sei dem Vermieter schon aus Gründen der Prozessökonomie die Möglichkeit der Aufrechnung mit einer streitigen Gegenforderung zuzugestehen.

16 Da die Aufrechnung nach § 387 BGB nur die Erfüllbarkeit der Hauptforderung, nicht aber deren Fälligkeit voraussetze, bedürfe der Meinungsstreit über die Frage, ob der Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung auch dann bereits fällig

sei, wenn Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis noch im Streit stünden, ebenfalls keiner Entscheidung.

17 Die Widerklage sei in Höhe von 1.274,55 € begründet. Zum einen hätten die Beklagten aus der bereits benannten Vereinbarung von Ende April/Anfang Mai 2017 einen - durch die Aufrechnung nicht verbrauchten - restlichen Anspruch in Höhe von 1.209,55 € gegen den Kläger. Zum anderen stehe den Beklagten aus der "Schlussrechnung" vom 4. Juli 2017 ein Anspruch in Höhe von insgesamt 65 € gegen den Kläger zu, nämlich die zulässigerweise pauschal vereinbarten Betriebskosten für die Positionen "Zählermiete" und "Wassergeld" von jeweils 6,50 € monatlich für den Zeitraum von Februar 2017 bis Juni 2017.

II.

18 Die Revision ist bezüglich eines Teilbetrags der Widerklage von 65 € bereits als unzulässig zu verwerfen. Soweit die Revision eröffnet ist, hält die Beurteilung des Berufungsgerichts rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision insoweit als unbegründet zurückzuweisen ist.

19 1. Die Revision ist, soweit sie sich mit ihrem Antrag auch dagegen wendet, dass das Berufungsgericht - im Rahmen der Widerklage - einen Anspruch der Beklagten aus der "Schlussrechnung" vom 4. Juli 2017 in Höhe von 65 € nebst Zinsen bejaht hat, unzulässig.

20 Dabei kann offenbleiben, ob das Berufungsgericht die Revisionszulassung nach § 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO wirksam beschränkt hat. Denn die ausgesprochene Beschränkung führte allenfalls dazu, dass eine Entscheidung des Revisionsgerichts über den mit der Widerklage verfolgten Anspruch der Beklagten aus der "Schlussrechnung" vom 4. Juli 2017 in Höhe von 65 € ausgeschlossen wäre. Im Hinblick auf diesen Anspruch ist die Revision aber ohnehin unzulässig, weil es

insoweit an einer ordnungsgemäßen Revisionsbegründung (§ 551 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 ZPO) fehlt.

21 a) Die vom Berufungsgericht formulierte Zulassungsbeschränkung "auf die Frage, ob nach Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses die im Prozess erklärte Aufrechnung des Vermieters mit streitigen, (noch) nicht rechtskräftig festgestellten Forderungen gegen eine Kautionsrückzahlungsforderung des Mieters verboten ist", zielt ihrem Wortlaut nach auf die Klärung (nur) einer bestimmten Rechtsfrage ab, was unzulässig ist (st. Rspr.; vgl. etwa BGH, Urteile vom 26. April 2016 - XI ZR 108/15, WM 2016, 1031 Rn. 11; vom 22. September 2016 - VII ZR 298/14, BGHZ 212, 90 Rn. 18; vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, NJW 2020, 1947 Rn. 16; Beschluss vom 12. Juni 2018 - VIII ZR 121/17, WuM 2018, 723 Rn. 6; jeweils mwN).

22 Auch eine - vom Berufungsgericht möglicherweise angestrebte - Beschränkung lediglich auf den Teil des sich etwa aus der Vereinbarung von Ende April/Anfang Mai 2017 ergebenden Anspruchs der Beklagten (in Höhe von insgesamt 1.588,46 €), den diese zur Aufrechnung gestellt haben (in Höhe von 378,91 €), wäre hier - mit Blick darauf, dass die Beklagten den übrigen Teil des etwaigen Anspruchs (in Höhe von 1.209,55 €) mit der Widerklage verfolgen - unzulässig. Denn der erstgenannte Teil des Streitstoffs könnte in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht nicht unabhängig von dem übrigen Prozessstoff beurteilt werden und es könnten im Falle der Zurückverweisung Widersprüche zu dem dann unanfechtbaren Teil des Streitstoffs, namentlich zu dem mit der Widerklage verfolgten Teil desselben Anspruchs, auftreten (vgl. etwa BGH, Urteile vom 15. März 2017 - VIII ZR 295/15, NJW 2017, 2679 Rn. 13 f.; vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, NJW 2018, 1309 Rn. 6; vom 18. Oktober 2018 - III ZR 497/16, WM 2018, 2179 Rn. 13; vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 361/18, BGHZ 224, 195 Rn. 27; vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, aaO; Beschluss vom 12. Juni 2018 - VIII ZR

121/17, aaO Rn. 6 f.). Davon gehen auch beide Parteien im Revisionsverfahren aus.

23 In Betracht käme danach nur - die erforderliche Eindeutigkeit unterstellt - eine (wirksame) Beschränkung auf den sich etwa aus der genannten Vereinbarung ergebenden Anspruch der Beklagten insgesamt (in Höhe von 1.588,46 €).

24 b) Hinsichtlich des danach allenfalls von der Revisionszulassung ausgenommenen Teils der Widerklage, namentlich des Anspruchs der Beklagten aus der "Schlussrechnung" vom 4. Juli 2017 in der vom Berufungsgericht zuerkannten Höhe von 65 €, fehlt es aber ohnehin an einer ordnungsgemäßen Revisionsbegründung.

25 aa) Nach § 551 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a ZPO muss die Revisionsbegründung die Umstände bezeichnen, aus denen sich nach Ansicht des Revisionsklägers die Rechtsverletzung und deren Erheblichkeit für die angefochtene Entscheidung ergeben. Greift der Revisionskläger das Berufungsurteil uneingeschränkt an, muss er sein Rechtsmittel grundsätzlich hinsichtlich jedes selbständigen prozessualen Anspruchs, über den zu seinen Lasten entschieden wurde, begründen. Andernfalls ist die Revision für den nicht begründeten Teil unzulässig (vgl. BGH, Urteile vom 29. November 1956 - III ZR 4/56, BGHZ 22, 272, 278; vom 29. November 1990 - I ZR 45/89, NJW 1991, 1683 unter I 3; vom 17. Dezember 2010 - V ZR 45/10, WM 2011, 711 Rn. 6; MünchKommZPO/Krüger, 6. Aufl., § 551 Rn. 20).

26 bb) Danach ist die Revision hinsichtlich des vom Berufungsgericht bejahten - selbständigen - prozessualen Anspruchs der Beklagten aus der "Schlussrechnung" vom 4. Juli 2017 in Höhe von 65 € nebst Zinsen unzulässig. Sie hat nämlich nur begründet, weshalb das Berufungsgericht einen Anspruch der Beklagten aus der Vereinbarung von Ende April/Anfang Mai 2017 zu Unrecht bejaht habe, nicht

jedoch, weshalb dies auch hinsichtlich des Weiteren mit der Widerklage verfolgten Anspruchs aus der "Schlussrechnung" vom 4. Juli 2017 der Fall sei.

27 Das Bestehen eines Anspruchs der Beklagten in Höhe von 65 € hat das Berufungsgericht damit begründet, dass die Parteien für die Betriebskostenpositionen "Zählermiete" und "Wassergeld" wirksam eine Pauschale von jeweils 6,50 € monatlich vereinbart hätten und sich daraus für den mit der "Schlussrechnung" vom 4. Juli 2017 abgerechneten Zeitraum (Februar bis einschließlich Juni 2017) der zuerkannte Betrag ergebe. Diese Begründung greift die Revision nicht an.

28 Insbesondere liegt ein (ausreichender) Angriff gegenüber dieser Urteilsbegründung nicht darin, dass die Revision die Annahme, die erteilten Betriebskostenabrechnungen seien formell fehlerhaft, revisionsrechtlich für geboten hält und in diesem Zusammenhang Abweichungen der Abrechnungen von den Vorgaben des § 556 Abs. 3 BGB rügt sowie von inhaltlichen Mängeln der Abrechnungen (unzutreffende Messergebnisse aufgrund fehlender Zählereichung) und - wegen seines bislang nicht erfüllten Verlangens nach Belegeinsicht - von einem Zurückbehaltungsrecht des Klägers ausgeht. Denn zum einen beziehen sich diese Ausführungen der Revision ihrem Gesamtzusammenhang nach ausschließlich auf die Betriebskostenabrechnungen, die Gegenstand der Vereinbarung über den weiteren - prozessual selbstständigen - Anspruch der Beklagten (in Höhe von 1.588,46 €) sind. Zum anderen fehlt es an jeglicher Auseinandersetzung mit dem vom Berufungsgericht für entscheidungserheblich erachteten Umstand, dass die (einzig) aus der "Schlussrechnung" vom 4. Juli 2017 zuerkannten Betriebskostenpositionen - im Gegensatz zu den nach Verbrauch abzurechnenden Stromkosten - auf der wirksamen Vereinbarung einer Pauschale beruhen. Die Rügen der Revision sind vielmehr durchweg auf Fehler bei der Abrechnung - nicht pauschalierter - verbrauchsabhängiger Betriebskosten zugeschnitten.

29 2. Die im Übrigen zulässige Revision ist unbegründet.

30 Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass zwischen den Parteien ein wirksamer Vergleich (§ 779 BGB) zustande gekommen ist, in dem sich die Beklagten zum Zuwarten mit der Räumungsvollstreckung bis 1. Juli 2017 und der Kläger (neben der Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die Monate Mai und Juni) zur (unbedingten) Zahlung offener Strom- und Wasserrechnungen in Höhe von insgesamt 1.588,46 € verpflichtet haben, so dass die Klageforderung infolge der insoweit wirksam erklärten Aufrechnung erloschen ist und der Differenzbetrag den Beklagten auf die Widerklage zuzusprechen war.

31 a) Durch den Schriftwechsel zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 3 vom 28. April/3. Mai 2017 ist ein Vergleich im Sinne von § 779 BGB wirksam zustande gekommen, wonach der Kläger den Beklagten die Zahlung offener Strom- und Wasserrechnungen in Höhe von insgesamt 1.588,46 € schuldet.

32 Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung ergibt sich das zwar nicht bereits - mit Bindungswirkung (§ 314 ZPO) - aus den (mit dem Tatbestand des Ersturteils übereinstimmenden) Feststellungen des Berufungsgerichts unter Ziffer I seiner Entscheidungsgründe, wonach der Kläger das mit Schreiben des Beklagten zu 3 vom 28. April 2017 unterbreitete - die genannte Zahlungspflicht des Klägers umfassende - Angebot mit seinem Schreiben vom 3. Mai 2017 "akzeptiert" habe. Denn damit wird zunächst lediglich - ohne rechtliche Würdigung - der Inhalt des zwischen den Parteien geführten Schriftwechsels wiedergegeben.

33 Das Berufungsgericht ist sodann aber in seinen Gründen unter Ziffer II zu der rechtsfehlerfreien Beurteilung gelangt, die Parteien hätten wirksam einen Vergleich mit dem besagten Inhalt geschlossen. Dieser Vergleich ist durch den genannten Schriftwechsel, der ein entsprechendes - eindeutiges - Angebot des Beklagten zu 3 sowie eine darauf bezogene - uneingeschränkte - Annahme des

Klägers enthält, zustande gekommen. Auf die zuvor während des Mietverhältnisses gegen die Abrechnungen erhobenen formellen und inhaltlichen Einwendungen hat der Kläger mit seiner vorbehaltlosen Annahme und der damit einhergehenden (unbedingten) Zahlungszusage stillschweigend verzichtet und sich dadurch im Gegenzug ein Entgegenkommen der Beklagten hinsichtlich der Zwangsräumung (Zuwarten um zwei Monate) gesichert.

34 aa) Ohne Erfolg bleibt die Verfahrensrüge der Revision, das Berufungsgericht habe bei seiner in diesem Sinne vorgenommenen Auslegung des Vergleichs entscheidungserheblichen und unter Beweis eigener Parteivernehmung gestellten Sachvortrag des Klägers zu einem im Zusammenhang mit dem genannten Schriftwechsel geführten Telefonat zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 3 übergegangen, wonach der Kläger lediglich "die Mieten" (gemeint ist die verlangte Nutzungsentschädigung) habe zahlen wollen, die Nebenkosten hingegen nur, "wenn der Verbrauch endlich transparent gemacht und sämtliche Rechnungsunterlagen vorgelegt würden", womit der Beklagte zu 3 auch einverstanden gewesen sei.

35 bb) Die Revision übersieht bei ihrer Rüge, dass die Voraussetzungen einer Vernehmung des Klägers weder nach § 447 ZPO noch gemäß § 448 ZPO vorliegen. Eine Vernehmung nach § 447 ZPO schied aus, weil die Beklagten, die bestritten hatten, dass es im Zusammenhang mit dem Schriftverkehr vom 28. April/3. Mai 2017 überhaupt zu einem Telefonat gekommen war, ihr Einverständnis nicht erteilt hatten. Auch eine Vernehmung nach § 448 ZPO kam nicht in Betracht, weil für die insoweit erforderliche gewisse "Anfangswahrscheinlichkeit" (vgl. BGH, Urteile vom 19. April 2002 - V ZR 90/01, BGHZ 150, 334, 342; vom 11. Juni 2015 - I ZR 7/14, NJW 2016, 950 Rn. 35; vom 20. Juli 2017 - III ZR 296/15, NJW 2017, 3367 Rn. 14) - auch unter Berücksichtigung des Vorbringens

der Revision - keine Anhaltspunkte bestehen; von einer näheren Begründung sieht der Senat insoweit gemäß § 564 ZPO ab.

- 36 Auf eine unterbliebene Parteianhörung (§ 141 ZPO) kann sich der Kläger in diesem Zusammenhang schon deshalb nicht berufen, weil das Berufungsgericht das persönliche Erscheinen der Parteien zur Sachaufklärung angeordnet und die Sach- und Rechtslage ausweislich des Sitzungsprotokolls ausführlich erörtert hat.
- 37 b) Ebenfalls rechtsfehlerfrei und insoweit von der Revision unbeanstandet hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Ende April/Anfang Mai 2017 zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 3 ausgehandelte Vereinbarung - jedenfalls infolge einer entsprechenden Genehmigung durch die übrigen Beklagten (§ 177 Abs. 1 BGB) - wirksam zwischen den Parteien zustande gekommen ist.
- 38 c) Zu Recht hat das Berufungsgericht ferner angenommen, dass eine wirksame Einigung der Parteien über die Verpflichtung des Klägers, die offenen Rechnungsbeträge in Höhe von insgesamt 1.588,46 € an die Beklagten zu entrichten, nicht voraussetzt, dass die genannten Abrechnungen den formellen Anforderungen nach § 556 Abs. 3 BGB genügen. Dies ergibt sich insbesondere nicht aus den Bestimmungen des § 556 Abs. 3, 4 BGB.
- 39 aa) Die Vorschrift des § 556 Abs. 3 BGB enthält zwar Regelungen zur Abrechnung von Vorauszahlungen des Mieters auf Betriebskosten, von denen in ihrem Anwendungsbereich gemäß § 556 Abs. 4 BGB nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden darf. Hiervon wird aber eine Einigung der Mietvertragsparteien über die Verbindlichkeit des Saldos einer konkreten bereits erteilten Betriebskostenabrechnung nicht erfasst.

40 Es bedarf deshalb im vorliegenden Fall keiner Entscheidung über die in der Instanzrechtsprechung und in der mietrechtlichen Literatur bisher nicht einheitlich beurteilte Frage, ob die Bestimmungen in § 556 Abs. 3 BGB auch dann entsprechend gelten, wenn die Mietparteien - wie hier in Bezug auf die Stromkosten - weder eine Pauschale noch Vorauszahlungen auf die - vertraglich dem Mieter auferlegten - Betriebskosten vereinbart haben (bejahend etwa LG Berlin, GE 2007, 1252 f.; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 14. Aufl., § 556 BGB Rn. 446; Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 9. Aufl., G. Rn. 35; BeckOK-Mietrecht/Pfeifer, Stand: 1. August 2020, § 556 BGB Rn. 1261; verneinend etwa LG München II, NZM 2012, 342; Staudinger/Artz, BGB, Neubearb. 2018, § 556 Rn. 106; BeckOGK-BGB/Drager, Stand: 1. Januar 2020, § 556 Rn. 101; vgl. ferner - für das Verhältnis zwischen Eigentümer und dinglich Wohnungsberechtigtem BGH, Urteil vom 16. März 2018 - V ZR 60/17, NZM 2018, 675 Rn. 13 ff.).

41 bb) Denn die Regelungen in § 556 Abs. 3, 4 BGB hindern die Mietvertragsparteien jedenfalls nicht daran, nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung an den Mieter eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt. Weder formelle Mängel der Abrechnung noch die mit einer solchen Vereinbarung etwa verbundene Verkürzung der dem Mieter zustehenden Einwendungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) stehen der Wirksamkeit einer derartigen Vereinbarung entgegen. Es handelt sich hierbei nämlich nicht um eine Abrede, die Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung von vornherein generell ausschließt oder einschränkt, sondern um die Anerkennung einer konkreten Schuld (so auch Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO Rn. 402; MünchKommBGB/Zehelein, 8. Aufl., § 556 Rn. 109; BeckOGK-BGB/Drager, aaO Rn. 230; Staudinger/Artz, aaO Rn. 134; Wall, Betriebs- und Heizkosten, 5. Aufl., Rn. 1567; Langenberg/Zehelein, aaO, H. Rn. 232 f.; aA

jurisPK-BGB/Schur, 9. Aufl., § 556 Rn. 104), sei es in Form eines (deklaratorischen) Anerkenntnisses oder - wie hier - in Form einer vergleichweisen Einigung. Dieser Fall wird von § 556 Abs. 4 BGB seinem Sinn und Zweck nach nicht erfasst.

42 (1) Die in § 556 Abs. 3 BGB normierte Abrechnungspflicht des Vermieters nebst den damit im Zusammenhang stehenden ausschlussbewehrten Abrechnungs- und Einwendungsfristen dienen im Interesse beider Mietvertragsparteien der Abrechnungssicherheit, der Streitvermeidung und der Schaffung von Rechtsklarheit in überschaubarer Zeit (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 37; Senatsurteile vom 18. Januar 2006 - VIII ZR 94/05, NJW 2006, 903 Rn. 13; vom 12. Januar 2011 - VIII ZR 296/09, NJW 2011, 843 Rn. 19 ff.). Dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird eine Auslegung des § 556 Abs. 4 BGB nicht gerecht, die den Vertragsparteien - selbst wenn sachliche Gründe hierfür vorliegen - die Möglichkeit versagt, sich einvernehmlich auf schnellerem Weg Klarheit über die wechselseitigen Pflichten aus einem abgeschlossenen Abrechnungszeitraum zu verschaffen.

43 Der mit § 556 Abs. 4 bezweckte Mieterschutz wird in solchen Fällen schon deshalb nicht unterlaufen, weil die Annahme sowohl einer vergleichweisen Einigung - nach der gesetzlichen Regelung des § 779 BGB - als auch eines deklaratorischen Anerkenntnisses - nach ständiger Rechtsprechung (vgl. etwa BGH, Urteile vom 24. März 1976 - IV ZR 222/74, BGHZ 66, 250, 255; vom 1. Dezember 1994 - VII ZR 215/93, NJW 1995, 960 unter II 2 g; Beschluss vom 3. Juni 2008 - XI ZR 239/07, NJW 2008, 3425) - voraussetzt, dass zwischen den Parteien Streit oder Ungewissheit über ein bestehendes Rechts- beziehungsweise Schuldverhältnis herrscht und die Parteien dieses durch die Vereinbarung insgesamt oder in einzelnen Beziehungen dem Streit entziehen wollen, mithin - auch

für den Mieter - ein konkreter Anlass für die Anerkennung des Abrechnungssaldos vorliegen muss. Die Bejahung einer solchen Einigung kommt also nur in Betracht, wenn sich ein materielles Interesse (auch) des Mieters an deren Zustandekommen feststellen lässt, was in der Regel damit einhergehen wird, dass etwaige Nachteile für den Mieter hinreichend kompensiert werden.

44 (2) Diese Auslegung von § 556 Abs. 4 BGB steht im Einklang mit der bisherigen Senatsrechtsprechung. Der Senat hat bereits entschieden, dass § 556 Abs. 4 BGB der Wirksamkeit einer einzelfallbezogenen Verständigung der Mietvertragsparteien über die einmalige Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB) zwecks Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung nicht entgegensteht und dabei entscheidend darauf abgestellt, dass eine solche Vereinbarung im beiderseitigen Interesse liegt und die dem Mieter möglicherweise entstehenden Nachteile durch entsprechende Vorteile hinreichend kompensiert werden (vgl. Senatsurteil vom 27. Juli 2011 - VIII ZR 316/10, NJW 2011, 2878 Rn. 11 ff., 14).

45 Soweit der Senat eine vorbehaltlose Zahlung oder Gutschrift innerhalb der dem Mieter gewährten Einwendungsfrist für sich genommen nicht als ein deklaratorisches Schuldanerkennnis ansieht (Senatsurteil vom 12. Januar 2011 - VIII ZR 296/09, aaO Rn. 21), wird damit nicht etwa generell die Möglichkeit verneint, dass die Mietvertragsparteien sich vor Ablauf der Einwendungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB über das Bestehen eines sich aus einer Betriebskostenabrechnung ergebenden Saldos verbindlich verständigen. Diese Rechtsprechung lässt lediglich den Schluss zu, dass an eine solche Einigung hohe Anforderungen zu stellen sind und sie nur bei - hier gegebenen - eindeutigen Erklärungen der Mietvertragsparteien in Betracht kommt.

46 d) Zu Recht hat das Berufungsgericht schließlich die Aufrechnung der Beklagten mit deren - vom Kläger durchgehend bestrittenen - Gegenforderung aus der Ende April/Anfang Mai 2017 zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung über die Bezahlung der zu diesem Zeitpunkt offenen Strom- und Wasserrechnungen gegen den Anspruch des Klägers auf Rückzahlung der seinerseits gewährten Barkaution als zulässig erachtet.

47 Der Senat hat - mit einem nach der Verkündung der angefochtenen Entscheidung ergangenen Urteil - die zuvor höchstrichterlich noch nicht entschiedene Frage, ob der Vermieter berechtigt sei, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses aus einer gewährten Barkaution auch durch Aufrechnung mit streitigen aus dem Mietverhältnis stammenden Forderungen zu befriedigen, bejaht (Senatsurteil vom 24. Juli 2019 - VIII ZR 141/17, NJW 2019, 3371 Rn. 25 ff.). Auch handelt es sich bei der Gegenforderung um eine aus dem beendeten Mietverhältnis stammende Forderung, da die ihr zu Grunde liegende Vereinbarung von Ende April/Anfang Mai 2017 zweifellos zur Regelung bestimmter Rechte und For-

derungen aus dem seinerzeit noch nicht vollständig abgeschlossenen Mietverhältnis getroffen wurde. Das stellt auch die Revision nicht infrage.

Dr. Milger

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Wiegand

Vorinstanzen:

AG Köln, Entscheidung vom 15.11.2018 - 221 C 256/18 -

LG Köln, Entscheidung vom 04.07.2019 - 6 S 237/18 -