



**Betriebskostenabrechnung: Die Abrechnung auf Basis
der „Soll-Vorauszahlungen“ ist zwar
nicht formell fehlerhaft, aber...
- News vom 15.03.2010 -**

Der Bundesgerichtshof nahm in einer seiner jüngeren Entscheidungen Stellung zu der Frage, welche Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung in formeller Hinsicht zu stellen sind. Konkret ging es um die Frage, inwieweit die Erstellung der Betriebskostenabrechnung auf Grundlage der vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen anstelle der tatsächlich geleisteten Zahlungen fehlerhaft ist.

(Bundesgerichtshof, Beschluss vom 23.09.2009, AZ: VIII ZA 2/08)

Sachverhalt:

Die Vermieterin erstellte eine Betriebskostenabrechnung, in der sie den tatsächlichen Betriebskosten ausdrücklich die vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen („Soll-Vorauszahlungen“) gegenüberstellte, die vorliegend den tatsächlichen Zahlungen entsprachen. Der Mieter verweigerte die Nachzahlung sowie die Leistung der erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen mit dem Argument, die Betriebskostenabrechnung sei formell unwirksam.

Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieterin abgewiesen. Das Landgericht hat ihr auf die Berufung der Klägerin dem Grunde nach stattgegeben. Daraufhin hat der Mieter die Gewährung von Prozesskostenhilfe für die Revision zum Bundesgerichtshof begehrt.

BERLIN
KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE

HAMBURG
HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE

BRANDENBURG (HAVEL)
KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE

DRESDEN
ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
FAX 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

OLIVER KISPERT LL.M.¹

TILO KRAUSE^{2, 3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

JEAN-PAUL WENDORFF

(StB i.S.d. § 58 S.1 StBERG)

FACHANWÄLTE

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

Entscheidung:

Der Bundesgerichtshof wies den Antrag auf Gewährung von Prozesskostenhilfe zurück, da es nach seiner Ansicht an einer Erfolgsaussicht fehlte. Er führte aus, dass zwar nach seiner Rechtsprechung in eine Betriebskostenabrechnung die im Abrechnungszeitraum tatsächlich geleisteten Zahlungen einzustellen sind (Bundesgerichtshof, Urteil vom 27.11.2002, Aktenzeichen VIII ZR 108/02). Geschehe dies nicht, führe dies aber nicht zu einem formellen, sondern lediglich zu einem inhaltlichen Fehler. Da im zur Entscheidung stehenden Fall die tatsächlichen Zahlungen den „Soll-Vorauszahlungen“ entsprechen, konnte auch von einem inhaltlichen Fehler keine Rede sein.

Hinweis:

Der Bundesgerichtshof hat mit dieser Entscheidung dem Vermieter die Möglichkeit eröffnet, eine auf „Soll-Vorauszahlungen“ basierende Abrechnung auch noch nach Ablauf der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB zu berichtigen. Gleichwohl ist dem Vermieter anzuraten, Betriebskostenabrechnungen ausschließlich anhand der tatsächlichen Vorauszahlungen zu erstellen. Denn hierdurch wird die rückständige Miete aus dem Abrechnungszeitraum über die Abrechnung in das folgende Jahr transferiert, was dazu führt, dass die Verjährung ein Jahr später eintritt.

Schließlich führt die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes nunmehr auch dazu, dass der Mieter Einwendungen gegen eine auf „Soll-Vorauszahlungen“ basierende Abrechnung innerhalb der ihn treffenden Einwendungsfrist vorbringen muss. Dies wird vor allem dann relevant, wenn er der Auffassung ist, die Miete (und damit auch die Betriebskostenvorauszahlungen) sei im Abrechnungszeitraum gemindert gewesen.

Jan Hartmann

Rechtsanwalt