

# Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

## Abrechnung nach Soll-Vorauszahlungen kein formeller Fehler

In seiner Entscheidung vom 23.09.2009 (VIII ZA 2/08) hat sich der VIII. Senat des Bundesgerichtshofs damit auseinandergesetzt, welche Folgen es hat, wenn in die Betriebskostenabrechnung statt der tatsächlich im Abrechnungszeitraum geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen die abweichend vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen eingestellt werden

### Das Problem

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs setzt formell ordnungsgemäße Abrechnung gemäß § 556 Abs. 3 BGB 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.

Grundsätzlich sind dabei die vom Mieter im Abrechnungszeitraum tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen in Abzug zu bringen (Urteil vom 27.11.2002 – VIII ZR 108/02). Umstritten war, ob eine Abrechnung auf der Basis der Soll-Vorauszahlungen dann formell falsch ist, mit der Folge dass nach Ablauf der Abrechnungsfrist gemäß § 556 III BGB Nachzahlungen nicht mehr gefordert werden können.

### Die Entscheidung

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

Nach Ansicht des Senats kann der durchschnittlich gebildete, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulte Mieter, auf den abzustellen ist (vgl. Senatsurteil vom 19. November 2008, VIII ZR 295/07), beim Abgleich der in die Abrechnung eingestellten mit den geleisteten Vorauszahlungen unschwer erkennen, ob die Vorauszahlungen zutreffend berücksichtigt sind.

### Praxistipp

Die Entscheidung dient erneut der Abgrenzung von formellen und inhaltlichen Fehlern. Formelle Fehler können nur innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 III BGB behoben werden. Inhaltliche Fehler können hingegen auch noch später und sogar im Rahmen eines Gerichtsverfahren bereinigt werden.

Auch wenn damit die Auswirkungen der Abrechnung nach Soll-Vorauszahlungen relativiert wurden, hat der BGH nochmals bestätigt, dass grundsätzlich die tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen in die Abrechnung eingestellt werden sollen.

Martin Alter  
Rechtsanwalt