

Hinweisbeschluss:

Die Kammer weist die Parteien darauf hin, dass beabsichtigt ist, die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie nach dem Vorbringen in der Berufungsbegründung aus den im Ergebnis zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung keine Aussicht auf Erfolg hat. Die Sache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung und eine Entscheidung ist zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich. Die Ausführungen in der Berufungsbegründung führen nicht zu einer anderen Beurteilung. Es ist nicht ersichtlich, dass die angefochtene Entscheidung auf einer Rechtsverletzung beruht (§ 546 ZPO) oder nach § 529 ZPO zugrunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen (§ 513 Abs. 1 ZPO). Die Kammer geht bei ihrer Bewertung von der zwischen den Parteien unstreitigen Annahme voraus, dass die Wohnung jedenfalls im hier interessierenden Abrechnungszeitraum 2006 der Preisbindung unterfiel. Die Abrechnung der Betriebskosten richtet sich damit nach § 20 Abs. 3 und 4 NMV. Vor dem Hintergrund dieses rechtlichen Maßstabes ist die Betriebskostenabrechnung der Klägerin jedenfalls in so vielen Positionen formell unwirksam, dass nach Abzug der vorausgezahlten Beträge kein Nachforderungsbetrag mehr verbleibt. Dies ergibt sich aus Folgendem:

Nach §§ 20 Abs. 4 S. 1, 4 Abs. 7 NMV sind die Betriebskostenabrechnungen im preisgebundenen Wohnraum zu erläutern. Hierfür ist es erforderlich, dass der Mieter in die Lage versetzt wird, den Vorwegabzug nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen (vgl. insoweit BGH NZM 2007, 244; allgemein zur Erläuterungspflicht Schmidt / Futterer- Langenberg, MietR, 9. Aufl., § 556 Rn. 374 ff). Diese Möglichkeit räumt die Betriebskostenabrechnung der Klägerin dem Beklagten nicht ein, denn dort werden nur nicht nachvollziehbare Kostenanteile dem gewerblichen Bereich zugeordnet. Bei dieser Sachlage stellt sich die Abrechnung als solche dar, bei der lediglich sog. "bereinigte Kosten" eingestellt werden, denn es macht aus Sicht des Mieters keinen Unterschied, ob er nur die auf den Wohnbereich entfallenden "Gesamtkosten" mitgeteilt bekommt oder ob zusätzlich noch der Kostenanteil des gewerblichen Bereichs mitgeteilt wird, ohne dass er auch nur rechnerisch nachvollziehen könnte, wie der Vermieter diesen Teil ermittelt hat.

Die Kammer hat daher alle Kostenpositionen aus der Berechnung herausgenommen, die eine Aufspaltung zwischen Wohnbereich und gewerblichem Teil ausweisen. Im übrigen ist die Abrechnung formell wirksam. Allerdings übersteigen die heraus zu rechnenden Positionen mit 1.160,72 € den Nachforderungsbetrag, so dass der Klägerin insgesamt kein Nachzahlungsanspruch mehr zusteht.

Ergänzend ist noch darauf hinzuweisen, dass weitere Erläuterungen der Klägerin außerhalb der nach § 20 Abs. 3 S. 4 NMV liegenden Abrechnungsfrist erfolgten und die formell unwirksamen Positionen der Abrechnung nicht mehr heilen können.

Auf die strittige Rechtsfrage, ob der Einwendungsausschluss des § 556 Abs. 3 S. 5 BGB auch im preisgebundenem Wohnraum Anwendung findet, kommt es mithin nicht an. Der Berufungsklägerin wird Gelegenheit gegeben, binnen zwei Wochen nach Zugang dieses Beschlusses, zu den vorstehenden Hinweisen Stellung zu nehmen.