

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 556 Abs. 3 Satz 2 u. 3, 556 Abs. 3 Satz 5 u. 6, 782 BGB

- 1. Bei einem Mietverhältnis über Gewerberaum rechtfertigt allein die Übersendung der Betriebskostenabrechnung und der vorbehaltlose Ausgleich einer sich daraus ergebenden Nachforderung durch den Mieter nicht die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses, das einer nachträglichen Korrektur der Betriebskostenabrechnung entgegensteht (im Anschluss an Senatsurteil vom 10. Juli 2013 - XII ZR 62/12).**
- 2. Mit der Übersendung der Betriebskostenabrechnung gibt der Vermieter aus der maßgeblichen Sicht des Mieters (§§ 133, 157 BGB) keine auf den Abschluss eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses gerichtete Willenserklärung ab. Die Betriebskostenabrechnung ist eine reine Wissenserklärung ohne rechtsgeschäftlichen Bindungswillen (BGH Urteil vom 28. April 2010 - VIII ZR 263/09).**
- 3. Das Fehlen des Verweises in § 578 Abs. 2 BGB auf § 556 Abs. 3 BGB zeigt, dass der Gesetzgeber nur im Bereich der Wohnraummiete ein Bedürfnis dafür gesehen hat, durch die Schaffung von kurzen Fristen für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung und für hiergegen gerichtete Einwendungen des Mieters alsbald eine Verbindlichkeit des errechneten Betriebskostensaldos herbeizuführen.**
- 4. Diese Wertung kann bei der Prüfung, ob der vorbehaltlose Ausgleich des Betriebskostensaldos zu einem deklaratorischen Schuldanerkenntnis führt, nicht unberücksichtigt bleiben (Senatsurteil vom 10. Juli 2013 - XII ZR 62/12).**

BGH, Urteil vom 28.05.2014; Az.: XII ZR 6/13

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Mai 2014 durch den Vorsitzenden Richter Dose, die Richterin Weber- Monecke und die Richter Dr. Klinkhammer, Dr. Günter und Guhling für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 13. Dezember 2012 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Revisionsverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Streithelferin der Klägerin.

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von der Beklagten Nachzahlung von Heizkosten aus einem Mietverhältnis über Gewerberäume.

Die Parteien sind durch einen Mietvertrag über gewerblich genutzte Räumlichkeiten miteinander verbunden, in dem sich die Beklagte zur anteiligen Übernahme von Heiz- und Nebenkosten verpflichtete.

Am 13. Dezember 2010 erteilte die Klägerin die Heiz- und Nebenkostenabrechnung für die Jahre 2006 bis 2009 und bat die Beklagte um Überprüfung und Ausgleich. Nachdem die Beklagte die Umlage der Position "Erstellung NK- Abrechnung" beanstandet hatte, übersandte die Klägerin am 27. Januar 2011 eine um diese Position bereinigte Abrechnung an die Beklagte, die unter Berücksichtigung eines Guthabens der Beklagten für das Jahr 2008 insgesamt einen Nachforderungsbetrag in Höhe von 8.568,01 € auswies, den die Beklagte am 7. Februar 2011 ohne weitere Beanstandungen an die Klägerin überwies.

Nachdem ein anderer Mieter die Heizkostenabrechnung für das Jahr 2008 beanstandet hatte, ergab die nachfolgende Überprüfung einen von der Streithelferin zu vertretenden Abrechnungsfehler, der sich bei der Nebenkostenabrechnung vom 13. Dezember 2010 zugunsten der Beklagten ausgewirkt hatte. Mit Schreiben vom 8. Juni 2011 übermittelte die Klägerin der Beklagten unter Hinweis auf den Abrechnungsfehler eine berichtigte Heiz- und Nebenkostenabrechnung, die eine Nachforderung bezüglich der Heizkosten für das Jahr 2008 in Höhe von 6.670,81 € auswies. Die Beklagte verweigerte die Zahlung, weil die Klägerin aufgrund eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses diese Forderung nicht mehr geltend machen könne.

Das Landgericht hat die auf den vorgenannten Betrag nebst Zinsen gerichtete Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht der Klage stattgegeben. Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision möchte die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner in ZMR 2014, 121 ff. veröffentlichten Entscheidung ausgeführt:

Die Klägerin sei nicht unter dem Gesichtspunkt eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses daran gehindert, ihren der Höhe nach unbestrittenen Anspruch auf Nachzahlung rückständiger Heizkosten aus der Abrechnung für das Jahr 2008 geltend zu machen.

Die Abrechnung von Betriebskosten durch den Vermieter und die Zahlung des Saldos oder die Entgegennahme eines Guthabens durch den Mieter stellen für sich genommen kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis dar. Ein solches Schuldanerkenntnis setze voraus, dass die Vertragsparteien das Schuldverhältnis ganz oder teilweise dem Streit oder der Ungewissheit der Parteien entziehen wollten und sich dahingehend einigten. Die erforderliche Einigung könne nur angenommen werden, wenn sich ein entsprechendes Angebot sowie dessen Annahme feststellen ließen. Eine generelle Vermutung dafür, dass die Parteien ein bestätigendes Schuldanerkenntnis vereinbaren wollten, gebe es nicht. Seine Annahme sei vielmehr nur dann gerechtfertigt, wenn die Beteiligten dafür unter den konkreten

Umständen einen besonderen Anlass hatten, der nur dann bestehe, wenn zuvor Streit oder zumindest eine (subjektive) Ungewissheit über das Bestehen der Schuld oder über einzelne rechtliche Punkte geherrscht habe.

Insoweit sei anerkannt, dass die Prüfung einer Rechnung, die Bezahlung einer Rechnung oder auch die Bezahlung nach Prüfung für sich genommen nicht erlaubten, ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis anzunehmen. Der Umstand, dass eine Rechnung vorbehaltlos beglichen werde, enthalte über seinen Charakter als Erfüllungshandlung hinaus keine Aussage des Schuldners, zugleich den Bestand der erfüllten Forderung insgesamt oder in einzelnen Beziehungen außer Streit stellen zu wollen. Zwar werde es nicht als ausgeschlossen angesehen, der vorbehaltlosen Begleichung einer Rechnung zugleich eine Anerkenntniswirkung hinsichtlich der zugrunde liegenden Forderung beizumessen. Dies erfordere aber stets ein Vorliegen weiterer Umstände, die geeignet seien, eine derartige Wertung zu tragen.

Danach hätten die Parteien im vorliegenden Fall kein Schuldanerkenntnis abgeschlossen. Es fehle sowohl an einem Vertragsangebot als auch an dessen Annahme. Besondere Umstände des Einzelfalls, die im vorliegenden Fall die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses rechtfertigen würden, seien nicht ersichtlich.

Die Abrechnungsschreiben der Klägerin vom 13. Dezember 2010 und vom 27. Januar 2011 hätten nach der gebotenen Auslegung vom Horizont eines objektiven Erklärungsempfängers aus nicht den Erklärungswert, dass die Klägerin auf etwaige spätere Nachforderungen aufgrund einer - im Zeitpunkt der Abrechnung noch nicht erkannten - Unrichtigkeit der Abrechnung hätte verzichten wollen.

Der Abrechnung von Betriebskosten komme kein rechtsgeschäftlicher Erklärungswert zu. Sie sei lediglich ein Rechenvorgang im Sinne des § 259 BGB. Die Übermittlung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung an den Mieter diene dazu, die Fälligkeit des sich hieraus ergebenden Saldos, also einer eventuellen Nachforderung des Vermieters oder eines Guthabens des Mieters, herbeizuführen. Ein etwaiger Verzichtswille sei den Übersendungsschreiben der Klägerin vom 13. Dezember 2010 und vom 27. Januar 2011 auch im Übrigen nicht zu entnehmen. Dieser folge auch nicht daraus, dass die Klägerin das Guthaben der Beklagten aus der Abrechnung für das Jahr 2008 mit Nachforderungen der Klägerin für die Jahre 2006, 2007 und 2009 verrechnet habe. Auch hierbei handele es sich um einen reinen Rechenvorgang, der lediglich der Ermittlung eines Gesamtsaldos für die Abrechnungsjahre 2006 bis 2009 gedient habe.

Zwischen den Parteien habe weder Streit noch Ungewissheit über die Höhe der Nebenkostenposition "Heizkostenabrechnung" für das Jahr 2008 bestanden. Zwar habe die Beklagte mit Schreiben vom 28. Dezember 2010 die Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2006 bis 2009 beanstandet. Diese Beanstandung habe sich aber ausschließlich auf die Umlage der im Mietvertrag nicht vereinbarten Position "Erstellung NK-Abrechnung" bezogen. Die Klägerin habe diese Beanstandung akzeptiert. Die betreffende Nebenkostenposition weise jedoch keinen Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung auf, über die die Streithelferin im Übrigen gesonderte Abrechnungen erteilt habe. Dementsprechend habe die Klägerin, für die Beklagte erkennbar, in ihrer korrigierten Abrechnung vom 27. Januar 2011 die ursprünglichen Abrechnungen lediglich um die Position "Erstellung NK-Abrechnung" bereinigt und die sonstige Abrechnung einschließlich der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2008 unverändert gelassen.

Es habe auch keine Ungewissheit über die Berechtigung der Heizkostenabrechnung 2008 im Hinblick darauf bestanden, dass ein anderer Mieter im Haus um eine Überprüfung der Heizkostenabrechnungen der letzten zehn Jahre gebeten hatte. Es könne dahinstehen, ob aufgrund dieser offenbar lediglich allgemein gehaltenen Beschwerde des Mieters für die Klägerin überhaupt Anlass bestanden habe, an der Richtigkeit der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2008 zu zweifeln. Es handele sich jedenfalls nicht um eine gemeinsam zwischen der Klägerin und der Beklagten bestehende Ungewissheit. Die Beklagte habe unstreitig von der Beanstandung ihres Mitmieters keine Kenntnis gehabt.

Die korrigierte Abrechnung vom 27. Januar 2011 habe deshalb nicht dazu gedient, eine zwischen den Parteien übereinstimmend erkannte Ungewissheit über die Berechtigung der Heizkostenabrechnung zu beseitigen.

Die Bezahlung des Gesamtsaldos, der sich aus der korrigierten Abrechnung der Klägerin vom 27. Januar 2011 ergeben habe, sei auch nicht als Annahme eines Vertragsangebots zu werten. Die vorbehaltlose Zahlung des aus der Abrechnung ersichtlichen Nachforderungsbetrages sei aus der Sicht eines verständigen Vermieters lediglich als Erfüllung dieser Forderung ohne weitergehenden rechtsgeschäftlichen Erklärungswert zu werten.

Die widerspruchslose Annahme dieser Zahlung seitens der Klägerin habe ebenfalls keinen rechtsgeschäftlichen Erklärungswert bezüglich eines etwaigen Schuldanerkenntnisses.

Ein anderes Ergebnis folge auch nicht aus dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 12. Januar 2011 (VIII ZR 296/09 - NJW 2011, 843). Aus dieser Entscheidung könne nicht der Schluss gezogen werden, der Bundesgerichtshof gehe für Gewerberaummietverhältnisse davon aus, dass die vorbehaltlose Zahlung des Mieters auf eine Nebenkostenabrechnung des Vermieters stets ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis begründe.

Die Parteien von Gewerberaummietverträgen seien im Hinblick auf etwaige Unrichtigkeiten von Nebenkostenabrechnungen und sich daraus ergebende Nachforderungen des Vermieters oder Rückerstattungsansprüche des Mieters auch nicht in besonderer Weise schutzbedürftig, so dass aus diesem Gesichtspunkt allgemein ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis oder ein aus anderen rechtlichen Gesichtspunkten herzuleitender Einwendungsausschluss anzunehmen wäre. Den Parteien eines Mietvertrages über Gewerberaum bleibe es unbenommen, über die Verbindlichkeit einer vom Vermieter gestellten Betriebskostenabrechnung und einen entsprechenden Einwendungsausschluss für bisher nicht bekannte Unrichtigkeiten der Abrechnung eine Vereinbarung zu treffen.

Die Klägerin sei auch nicht aus dem Gesichtspunkt der Verwirkung daran gehindert, hinsichtlich der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2008 eine Nachzahlung zu verlangen, weil es bereits am Zeitpunkt fehle.

II. Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Zu Recht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass allein durch die vorbehaltlose Zahlung der sich aus der Heiz- und Nebenkostenabrechnung vom 27. Januar 2011 ergebenden Nachforderung zwischen den Parteien kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zustande gekommen ist.

a) Der Senat hat nach Erlass des angefochtenen Urteils entschieden, dass bei einem Mietverhältnis über Gewerberäume allein durch die Übersendung der Betriebskostenabrechnung und den vorbehaltlosen Ausgleich einer sich daraus ergebenden Nachforderung durch den Mieter zwischen den Mietvertragsparteien für sich genommen kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zustande kommt, das einer späteren Korrektur der Betriebskostenabrechnung entgegensteht (Senatsurteil vom 10. Juli 2013 - XII ZR 62/12 - NJW 2013, 2885 Rn. 12). Der vorliegende Fall gibt keinen Anlass, von dieser Entscheidung abzuweichen.

b) Zwar lässt sich dies - anders als bei der Wohnraummiete - nicht damit begründen, dass seit der gesetzlichen Einführung der ausschlussbewehrten Abrechnungs- und Einwendungsfristen gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 und Satz 5, 6 BGB durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 kein Bedürfnis mehr für die Annahme bestehe, in der vorbehaltlosen Zahlung einer sich aus einer Betriebskostenabrechnung ergebenden Nachforderung allein oder in der bloßen vorbehaltlosen Auszahlung oder Gutschrift eines aus einer Betriebskostenabrechnung folgenden Guthabens ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu sehen (vgl. BGH Urteil vom 12. Januar 2011 - VIII ZR 296/09 - NJW 2011, 843 Rn. 18). Denn nach der Rechtsprechung des Senats ist der Vermieter von Gewerberäumen zwar entsprechend der in § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB enthaltenen Regelung verpflichtet, innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Abrechnungszeitraums die Betriebskostenabrechnung zu erstellen, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben oder der Vermieter die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat (Senatsurteil BGHZ 184, 117 = NJW 2010, 1065 Rn. 38). Die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB findet dagegen bei der Gewerberaummiете keine Anwendung (Senatsurteile BGHZ 184, 117 = NJW 2010, 1065 Rn. 17 ff. und vom 17. November 2010 - XII ZR 124/09 - NJW 2011, 445 Rn. 12). Ebenso wenig gilt die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB für die Möglichkeit des Mieters, Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung zu erheben, weil diese Vorschrift nur auf die Wohnraummiete anwendbar ist (Senatsurteil vom 10. Juli 2013 - XII ZR 62/12 - NJW 2013, 2885 Rn. 13 mwN).

c) Gleichwohl kann auch bei gewerblichen Mietverhältnissen nicht angenommen werden, dass allein durch die vorbehaltlose Erstattung oder Zahlung des sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Saldos ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zwischen den Mietvertragsparteien zustande kommt.

aa) Zwar kann auch ein konkludentes Verhalten der Mietvertragsparteien ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis begründen. Allerdings setzt die Wertung einer rechtsgeschäftlichen Erklärung als Angebot zum Abschluss eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses regelmäßig voraus, dass die Vertragsparteien das Schuldverhältnis ganz oder teilweise dem Streit oder der Ungewissheit der Parteien entziehen und sich dahingehend einigen wollen (Senatsurteil vom 10. Juli 2013 - XII ZR 62/12 - NJW 2013, 2885 Rn. 15 mwN).

bb) Mit der Übersendung der Betriebskostenabrechnung gibt der Vermieter aus der maßgeblichen Sicht des Mieters (§§ 133, 157 BGB) keine auf den Abschluss eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses gerichtete Willenserklärung ab. Die Betriebskostenabrechnung ist eine reine Wissenserklärung ohne rechtsgeschäftlichen Bindungswillen (BGH Urteil vom 28. April 2010 - VIII ZR 263/09 - NJW 2010, 1965 Rn. 8 mwN). Auch der Mieter, der eine Betriebskostennachforderung vorbehaltlos erfüllt, erbringt damit eine reine Erfüllungshandlung, ohne dass daraus geschlossen werden kann, er erkenne den Abrechnungssaldo endgültig für verbindlich an (Senatsurteil vom 10. Juli 2013 - XII ZR 62/12 - NJW 2013, 2885 Rn. 16).

cc) Gegen die Annahme eines Rechtsbindungswillens spricht zudem, dass der Vermieter selbst bei einem Mietverhältnis über Wohnraum innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB die Betriebskostenabrechnung auch zulasten des Mieters abändern kann (Langenberg in Schmidt-Futterer Mietrecht 11. Aufl. § 556 BGB Rn. 397). Würde er mit der Übersendung der Betriebskostenabrechnung und der sofortigen Auszahlung eines Guthabens an den Mieter innerhalb der Abrechnungsfrist ein Angebot auf ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis abgeben, wäre er gemäß § 145 BGB daran gebunden, bis der Mieter das Angebot ablehnt oder die Frist zur Annahme (§ 147 Abs. 2 BGB) verstrichen ist. Eine Korrektur der Abrechnung wäre für den Vermieter in dieser Zeit nicht möglich (vgl. Flatow WuM 2010, 606, 608). Verstünde man den Ausgleich einer sich aus der Abrechnung ergebenden Nachforderung durch den Mieter als dessen Annahme des Vertragsangebots, hätte der Vermieter sich allein durch die Übersendung der Betriebskostenabrechnung der Möglichkeit begeben, innerhalb der Jahresfrist die Abrechnung korrigieren zu können. Ein entsprechender Wille des Vermieters kann jedoch ohne weitere Umstände nicht angenommen werden (Senatsurteil vom 10. Juli 2013 - XII ZR 62/12 - NJW 2013, 2885 Rn. 17).

dd) Schließlich kann das Vorliegen eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses bei einem vorbehaltlosen Ausgleich des Betriebskostensaldos auch nicht mit der Erwägung begründet werden, bei der Gewerberaummiete bestehe ein Bedürfnis der Parteien, innerhalb eines überschaubaren Zeitraums eine Verbindlichkeit des errechneten Betriebskostensaldos zu erlangen, das nur durch die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses befriedigt werden könne (ähnlich auch Fritz NJW 2012, 980, 981; Beyerle in Lindner- Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummiete 3. Aufl. Kap. 11 Rn. 233). Das Fehlen des Verweises in § 578 Abs. 2 BGB auf § 556 Abs. 3 BGB zeigt, dass der Gesetzgeber nur im Bereich der Wohnraummiete ein Bedürfnis dafür gesehen hat, durch die Schaffung von kurzen Fristen für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung und für hiergegen gerichtete Einwendungen des Mieters alsbald eine Verbindlichkeit des errechneten Betriebskostensaldos herbeizuführen. Diese Wertung kann bei der Prüfung, ob der vorbehaltlose Ausgleich des Betriebskostensaldos zu einem deklaratorischen Schuldanerkenntnis führt, nicht unberücksichtigt bleiben (Senatsurteil vom 10. Juli 2013 - XII ZR 62/12 - NJW 2013, 2885 Rn. 18).

2. Soweit das Berufungsgericht angenommen hat, dass im vorliegenden Fall auch keine sonstigen Umstände vorliegen, die die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses rechtfertigen, ist dies aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

a) Auch wenn allein durch den vorbehaltlosen Ausgleich einer Nebenkostenabrechnung noch nicht auf ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis geschlossen werden kann, bleibt es den Mietvertragsparteien jedoch unbenommen, im Einzelfall hinsichtlich des Saldos aus der Betriebskostenabrechnung ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis abzuschließen und damit den Saldo für beide Seiten für verbindlich zu erklären. Sofern die Parteien hierzu keine ausdrückliche Vereinbarung treffen, bedarf es für die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses allerdings - neben der bloßen Übersendung der Nebenkostenabrechnung und dem Ausgleich des Saldos - weiterer Umstände, aus denen auf einen entsprechenden Rechtsbindungswillen der Mietvertragsparteien geschlossen werden kann. Die Vereinbarung eines deklaratorischen Schuldverhältnisses kann danach in Betracht kommen, wenn die Parteien zunächst über einzelne Positionen der Betriebskostenabrechnung gestritten haben und dann der Saldo von einer der beiden Vertragsparteien ausgeglichen wurde oder wenn die

Parteien eine Ratenzahlungs- bzw. Stundungsvereinbarung getroffen haben (Senatsurteil vom 10. Juli 2013 - XII ZR 62/12 - NJW 2013, 2885 Rn. 20).

b) Einer Überprüfung an diesen Maßstäben hält die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts stand. Insbesondere ist die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung der Abrechnungsschreiben der Klägerin vom 13. Dezember 2010 und vom 27. Januar 2011 aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, wonach diesen Schreiben nicht der Erklärungswert zukomme, dass die Klägerin auf etwaige spätere Nachforderungen aufgrund einer - im Zeitpunkt der Abrechnung noch nicht erkannten - Unrichtigkeit der Abrechnung hätte verzichten wollen.

aa) Die Auslegung von Willenserklärungen ist grundsätzlich Sache des Tatrichters und unterliegt der Prüfung des Rechtsbeschwerdegerichts lediglich darauf, ob anerkannte Auslegungsgrundsätze, gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze und Erfahrungssätze verletzt sind oder ob sie auf Verfahrensfehlern beruht, etwa indem unter Verstoß gegen Verfahrensvorschriften wesentliches Auslegungsmaterial außer Acht gelassen wurde (vgl. Senatsbeschluss vom 6. November 2013 - XII ZB 434/12 - FamRZ 2014, 98 Rn. 19 mwN). Solche revisionsrechtlich relevanten Auslegungsfehler vermag die Revision nicht aufzuzeigen.

bb) Entgegen der Auffassung der Revision bestand zwischen den Parteien im Zeitpunkt der Erstellung der korrigierten Nebenkostenabrechnung vom 27. Januar 2011 keine Ungewissheit über die Berechtigung der von der Klägerin geltend gemachten Nachforderung von Heizkosten. Bis zu diesem Zeitpunkt stritten die Parteien allein über die Umlagefähigkeit der in der Nebenkostenabrechnung vom 13. Dezember 2010 enthaltenen Position "NK-Abrechnung". Der entsprechenden Beanstandung durch die Beklagte kam die Klägerin mit der Erstellung und Übersendung der berichtigten Nebenkostenabrechnung nach.

Anhaltspunkte dafür, dass die Klägerin durch das Schreiben vom 27. Januar 2011 die Nebenkostenabrechnung nun insgesamt für verbindlich ansehen wollte, konnte das Berufungsgericht diesem Schreiben nicht entnehmen. Dies ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Ob der Klägerin bereits zum Zeitpunkt der Erstellung der berichtigten Nebenkostenabrechnung die Auswirkungen auf die von der Beklagten zu tragenden Heizkosten bewusst waren, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Das Schreiben der Streithelferin vom 31. Januar 2011, mit dem diese mitteilte, dass die für das gesamte Mietobjekt erstellte Heizkostenabrechnung für das Jahr 2008 fehlerhaft sei, erhielt die Klägerin erst nach der Erstellung der korrigierten Nebenkostenabrechnung. Jedenfalls aber hatte die Beklagte bei Erhalt des Abrechnungsschreibens vom 27. Januar 2011 keine Kenntnis von der fehlerhaften Ermittlung der Heizkosten für das Jahr 2008; schon aus diesem Grund bestand zwischen den Mietvertragsparteien weder Streit noch Ungewissheit über die Berechtigung der von der Klägerin geltend gemachten Nebenkostenforderung. Gegen die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung des Schreibens vom 27. Januar 2011 ist deshalb rechtlich nichts zu erinnern.

Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich auch nichts anderes daraus, dass angesichts der Komplexität von Heizkostenabrechnungen spätere Streitigkeiten über die Berechtigung einer Nachforderung nie auszuschließen sind. Durch diese allgemeine Erwägung, die auch für andere Nebenkostenarten herangezogen werden könnte, kann die Prüfung der Voraussetzungen für die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses im konkreten Einzelfall nicht ersetzt werden.