

Landgericht Kassel

BESCHLUSS

§ 556 BGB, § 321a ZPO

- 1. Geleistete, aber nicht in der Betriebskostenabrechnung aufgeführte Vorauszahlungen führen nicht zu einer formellen Unwirksamkeit der Abrechnung.**
- 2. Eine fehlerhafte Nichtangabe von geleisteten Vorauszahlungen führt nicht zu einer formellen Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung, sondern betrifft allein deren materielle Richtigkeit.**

LG Kassel, Beschluss vom 16.02.2022, Az.: 1 T 427/21

Tenor:

Die Gehörsrüge des Klägers vom 15.09.2021 wird zurückgewiesen.

Gründe:

Mit Beschluss des Amtsgerichts Fritzlar vom 02.07.2021 – 8 C 268/21 (12) – ist der Antrag des Klägers auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe zurückgewiesen worden (Bl. 14, 15 d.A.).

Seiner hiergegen gerichteten sofortigen Beschwerde hat das Amtsgericht mit Beschluss vom 27.07.2021 (Bl. 28, 28R d.A.) teilweise abgeholfen.

Soweit der sofortigen Beschwerde nicht abgeholfen worden ist, ist diese mit Beschluss der Kammer vom 13.09.2021 – 1 T 427/21 – zurückgewiesen worden (Bl. 33 bis 40 d.A.), auf dessen Gründe wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes sowie der Begründung der Zurückweisung verwiesen wird.

Mit Schriftsatz vom 15.09.2021, eingegangen bei Gericht am 16.09.2021, hat der Kläger zunächst beantragt, die Rechtsbeschwerde zuzulassen und eingewandt, dass seitens der Kammer eine Fehlinterpretation des angeführten Urteils des Bundesgerichtshofs vom 15.02.2012 – VIII ZR 197/11- (NZM 2012, 416 ff) zur formellen Wirksamkeit von Betriebskostenabrechnungen vorliege. Während dem dortigen Urteil zugrunde gelegen habe, dass der Mieter keine Vorauszahlungen gezahlt und der Vermieter dementsprechend keine Vorauszahlungen in der Abrechnung ausgewiesen habe, habe der Kläger sich zur Zahlung monatlicher Vorauszahlungen gemäß Mietvertrag verpflichtet und solche Vorauszahlungen auch geleistet. Als Sozialhilfeempfänger seien die Mietzahlungen durch das Sozialamt erfolgt. Mangels Aufführung der entsprechenden Vorauszahlungen sei die streitige Betriebskostenabrechnung formell fehlerhaft.

Die Kammer hat daraufhin mit Verfügung vom 24.09.2021 (Bl. 51, 52 d.A.) seine Rechtsansicht vertiefend dargelegt und darauf hingewiesen, dass eine nachträgliche Zulassung der Rechtsbeschwerde nicht möglich ist.

Hierauf hat der Kläger mit anwaltlichem Schriftsatz vom 18.11.2021 (Bl. 57 bis 59 d.A.) klargestellt, dass der Schriftsatz vom 15.09.2021 als Gehörsrüge zu verstehen sei. Das Gericht sei wohl irrig bei der Beschlussfassung vom 13.09.2021 davon ausgegangen, dass der Kläger keine Vorauszahlungen auf Betriebskosten geleistet habe. Wie bereits mit Schriftsatz vom 03.09.2021 ausgeführt, habe der Kläger jedoch Vorauszahlungen auf Betriebskosten geleistet. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Ausführungen im Schriftsatz vom 18.11.2021 Bezug genommen.

Die Gehörsrüge gemäß § 321a ZPO war zurückzuweisen. Der Antragsteller legt bereits nicht dar, dass sein Vorbringen in entscheidungserheblicher Weise übergegangen worden ist. Die Kammer hat insbesondere nicht verkannt, dass der Kläger sich darauf beruft, Vorauszahlungen geleistet zu haben und, da solche, wie unstreitig, nicht in der Betriebskostenabrechnung aufgeführt sind, die Ansicht vertritt, hieraus folge die formelle Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung. So ist mit Beschluss vom 13.09.2021 (dort Seite 7, zweiter Absatz, Bl. 39 d.A.) ausgeführt: „Soweit der Kläger sich im Zusammenhang mit den erteilten Abrechnungen allein auf formelle Fehler der Abrechnung, insbesondere fehlende Angaben zu Vorausleistungen des Klägers, beruft, ...“, was gerade belegt, dass auch dieser Einwand von der Kammer berücksichtigt worden ist, aber, wie aus der folgenden Begründung des Beschlusses und der Verfügung vom 24.09.2021 zu entnehmen, geleistete, aber nicht aufgeführte Vorauszahlungen nicht zu einer formellen Unwirksamkeit der Abrechnung führen. Damit hat die Kammer entscheidungserheblichen Sachvortrag des Klägers gerade nicht übergangen.

Soweit der Kläger rügt, die Kammer habe die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs verkannt, so vermag dies der Gehörsrüge nicht zum Erfolg zu verhelfen, da diese nicht der Überprüfung einer fehlerhaften Rechtsansicht dient.

Unabhängig davon führt eine fehlerhafte Nichtangabe von geleisteten Vorauszahlungen nicht zu einer formellen Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung, sondern betrifft allein deren materielle Richtigkeit. Die Kammer hält insoweit an den Ausführungen mit Beschluss vom 13.09.2021 sowie Verfügung vom 24.09.2021 fest. Ergänzend sei ferner auf die Kommentierung bei Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl., § 556 BGB Rn 338, 339 verwiesen sowie die weitere Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 20.01.2016 - VIII ZR 93/15 - (NJW 2016, 866 Rn 10, 13), in der nochmals ausdrücklich ausgeführt wird:

10 a) Dabei hat der Senat die bei der Abrechnung von Betriebskosten bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig aufzunehmenden Mindestangaben in zahlreichen Entscheidungen wie folgt umschrieben: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit erforderlich – die Erläuterung der zu Grunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen (stRspr; Senat, Urt. v. 6.5.2015 – BGH VIII ZR 194/14, BeckRS 2015, 09904, Rn 13 [mit Berichtigung BeckRS 2015, 11870]; NJW 2010, 3363 = NZM 2010, 784 = WuM 2010, 627 Rn 10; NJW 2009, 283 = NZM 2009, 78 Rn 21; NJW 2008, 2260 = NZM 2008, 567 Rn 10; NJW 2008, 2258 = NZM 2008, 477 Rn 15; jew. mwN).

...

13 Der Senat hat zwischenzeitlich mehrfach betont, dass an die Abrechnung von Nebenkosten in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind (vgl. nur Senat, NJW 2012, 1502 = NZM 2012, 416 Rn 24 mwN). Aus diesem Grundgedanken hat er in mehreren Entscheidungen Einschränkungen der eingangs beschriebenen Mindestanforderungen abgeleitet. So hat er bei den Vorauszahlungen jeden Fehler (zu hoch oder zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen, Ansatz der Soll- statt der Ist-Vorauszahlungen) als lediglich materiellen Fehler eingestuft, der nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen Gründen führt (vgl. Senat, NJW 2011,

2786 = NZM 2011, 627 Rn 16 mwN). Später hat er gänzlich davon abgesehen, Angaben zu den Vorauszahlungen zu den Mindestanforderungen zu zählen, weil es auf eine leere Förmel hinauslief, etwa eine ausdrückliche Angabe „Null Vorauszahlungen“ zu verlangen (Senat, NJW 2012, 1502 = NZM 2012, 416 Rn 24 f.). In gleicher Weise hat der Senat die Nichtvornahme eines gebotenen Vorwegabzugs für einzelne gewerbliche Einheiten allein als materiellen Fehler eingeordnet (Senat, NJW 2010, 3363 = NZM 2010, 784 Rn 11; NJW-RR 2012, 215 = NZM 2012, 155 Rn 18).“

Danach war die Gehörsrüge zurückzuweisen.

Einer Kostenentscheidung bedurfte es nicht. Durch die Zurückweisung der Gehörsrüge fällt eine Festgebühr nach Nr. 1700 des Kostenverzeichnisses zum Gerichtskostengesetz an.