



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 45/11

vom

13. September 2011

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 13. September 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer und den Richter Dr. Büniger

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

- 1 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision besteht nicht. Die vom Berufungsgericht als Zulassungsgrund genannten Rechtsfragen sind nicht grundsätzlicher Natur, sondern lassen sich anhand der - vom Berufungsgericht auch zutreffend angewendeten - Rechtsprechung des Senats ohne weiteres beantworten.

- 2 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Die von der Revision gegen die Abrechnung der Nebenkosten für das Jahr 2007 erhobenen formellen und materiellen Einwendungen greifen nicht durch; die Entscheidung des Berufungsgerichts steht im Einklang mit der einschlägigen Rechtsprechung des Senats.

- 3 a) Es ist unschädlich, dass die Heizkostenabrechnung keine Angaben über die Kosten des Betriebsstroms enthält. Dies führt weder zu einer Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen Gründen noch zu einer inhaltlichen Unrichtigkeit zum Nachteil des Beklagten. Entgegen der Auffassung der Revision ist es auch nicht zu beanstanden, dass in der Heizkostenabrechnung für 2007 nur die verbrauchte Wärmemenge (Fernwärme) und nicht die Zählerstände

ausgewiesen sind (vgl. Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, NZM 2008, 567 Rn. 14 f.).

- 4 b) Die Bildung einer Abrechnungseinheit unter Zusammenfassung mehrerer, durch eine gemeinsame Heizungsanlage versorgter Gebäude ist nach der gefestigten Rechtsprechung des Senat zulässig (Senatsurteile vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NZM 2005, 737 unter II 3; vom 14. Juli 2010 - VIII ZR 290/09, NZM 2010, 781 Rn. 10 f.; vom 20. Oktober 2010 - VIII ZR 73/10, NZM 2010, 895 Rn. 17 ff.). Entgegen der Auffassung der Revision kommt es nicht darauf an, ob die gemeinsame Heizungsanlage bereits bei Abschluss des Mietvertrags bestand, denn dem Vermieter ist es nicht verwehrt, eine Abrechnungseinheit im Laufe des Mietverhältnisses zu bilden, insbesondere wenn sich eine Notwendigkeit hierfür dadurch ergibt, dass - wie hier - zwischenzeitlich eine gemeinsame Heizungsanlage zur Versorgung mehrerer Gebäude errichtet worden ist. Die Bildung der Abrechnungseinheit kann auch stillschweigend mit der Betriebskostenabrechnung erfolgen; einer gesonderten vorherigen Ankündigung bedarf es nicht.
- 5 Dem Beklagten steht auch kein Zurückbehaltungsrecht im Hinblick darauf zu, dass ihm die Klägerin keine Einsicht in die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft gewährt hat. Auf derartige Unterlagen bezieht sich, wie bereits das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, der Anspruch des Mieters auf Einsicht in die Abrechnungsunterlagen der Betriebskostenabrechnung nicht.
- 6 c) Das Berufungsgericht hat ferner die Kosten des Hauswarts, soweit sie in der Berufungsinstanz noch im Streit waren, zu Recht als umlagefähig angesehen. Die Klägerin hatte geltend gemacht, dass die insoweit angesetzten Kosten von 1.713,60 € auf einem Hauswartvertrag für die Gebäude F.

-Straße ... und ... beruhen, der (ausschließlich) umlagefähige Tätigkeiten zum Gegenstand hatte. Dass es daneben noch einen weiteren Hauswartvertrag über die im Sondereigentum der Klägerin stehenden Wohnungen gab, der sich teilweise auch auf nicht umlagefähige Instandsetzungstätigkeiten bezog, führt entgegen der Auffassung der Revision nicht dazu, dass die Klägerin nunmehr auch für den noch im Streit befindlichen Vertrag aufzuschlüsseln hätte, welche Kosten im Einzelnen für welche umlagefähigen Tätigkeiten entstanden und wie sie auf welche Wohnungen verteilt worden sind. Vielmehr oblag es dem Beklagten - gegebenenfalls aufgrund einer Einsichtnahme in den Hauswartvertrag und die insoweit erteilten Abrechnungen - die geltend gemachten Kosten substantiiert zu bestreiten.

7 d) Die Grundsteuer ist von der Kommune direkt für die jeweilige Wohnung erhoben worden, so dass es eines Umlageschlüssels nicht bedurfte und die Grundsteuer lediglich "direkt" - wie in der Abrechnung auch ausgewiesen - an den Beklagten weiterzugeben war. Die Umlagefähigkeit der Kosten für Kabelfernsehen hat bereits das Amtsgericht mit eingehender und zutreffender Begründung bejaht, auf die der Senat zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug nimmt.

8 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Ball

Dr. Milger

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Hinweis: Das Revisionsverfahren ist durch Zurückweisungsbeschluss erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Pinneberg, Entscheidung vom 26.01.2010 - 83 C 155/09 -

LG Itzehoe, Entscheidung vom 17.12.2010 - 9 S 23/10 -