



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 83/13

vom

18. Februar 2014

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 18. Februar 2014 durch den Richter Dr. Frellesen als Vorsitzenden, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Kosziol

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die zugelassene Revision des Beklagten durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

- 1 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht hat die Revision zugelassen, weil es die Rechtsfrage, inwieweit der Einwendungsausschluss nach § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB auch in den Fällen eingreift, in denen eine Übernahme von Betriebskosten überhaupt nicht oder als Pauschale vereinbart ist und der Vermieter gleichwohl abgerechnet hat, durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs als bisher offen geblieben angesehen hat. Eine Zulassung der Revision ist jedoch weder wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) noch zur Fortbildung des Rechts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 ZPO) oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO) erforderlich.

- 2 Der Bundesgerichtshof hat bereits entschieden, dass die Abrechnung von Betriebskosten, für die es an einer Umlagevereinbarung fehlt oder für die eine Pauschale vereinbart ist, nicht zur Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung aus formellen Gründen führt und der Mieter dem Vermieter innerhalb

von zwölf Monaten seit Erhalt einer Betriebskostenabrechnung mitteilen muss, dass (einzelne) Betriebskosten nicht abzurechnen sind (Senatsbeschluss vom 31. Januar 2012 - VIII ZR 335/10, GE 2012, 543 Rn. 2; Senatsurteil vom 18. Mai 2011 - VIII ZR 240/10, NJW 2011, 2786 Rn. 12 f.). Dabei ist es unerheblich, ob lediglich für einzelne Betriebskostenarten oder für die Betriebskosten insgesamt keine Umlagevereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien getroffen worden ist. In beiden Fällen kann der Mieter anhand des Mietvertrags und gegebenenfalls weiterer mietvertraglicher Abreden überprüfen, ob die ihm in Rechnung gestellten Betriebskosten nach den vertraglichen Vereinbarungen abrechenbar sind.

3 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsurteil hält rechtlicher Überprüfung stand.

4 Das Berufungsgericht hat zu Recht den erst im Prozess erhobenen Einwand des Beklagten, eine Abrechnung der Heizkosten sei nicht vereinbart, da dieser Betrag in der Pauschale für die Betriebs- und Nebenkosten von 100 € monatlich enthalten sei, in Anwendung der vorstehend zitierten Rechtsprechung des Senats als nach § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB präkludiert angesehen. Nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Beklagte vorprozessual keine Einwendungen gegen die Abrechnungen für die Jahre 2007 und 2008 geltend gemacht. Die vom Beklagten im Prozess vorgebrachten Beanstandungen sind erst nach Ablauf der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB vorgebracht worden und daher ausgeschlossen. Dem Kläger steht daher gegen den Beklagten hinsichtlich der geltend gemachten Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2007 und 2008 eine Heizkostennachzahlung in Höhe von insgesamt 2.720,50 € zu, desgleichen die von der Revision nicht angegriffenen vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 316,18 €.

- 5 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen nach
Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Frellesen

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Kosziol

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Düsseldorf, Entscheidung vom 28.02.2012 - 42 C 2296/11 -

LG Düsseldorf, Entscheidung vom 28.02.2013 - 21 S 112/12 -