



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 286/10

vom

13. Dezember 2011

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 13. Dezember 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger, Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Büniger

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die zugelassene Revision der Klägerin 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 gemäß § 543 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 ZPO zugelassen, weil es der Frage grundsätzliche Bedeutung beigemessen hat, ob die Angabe eines Verteilerschlüssels in Prozentsätzen und die Angabe von Vorauszahlungen mit dem Wert Null den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung genügen und ob es ermessensfehlerhaft ist, wenn ein Vermieter auf die Mieter von fremdvermieteten Garagen oder Stellplätzen keine Kostenanteile umlegt. 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 Welche Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung zu stellen sind, damit diese als formell ordnungsgemäß und damit wirksam anzusehen ist, ist durch die Rechtsprechung des Senats geklärt (vgl. zuletzt Senatsbeschluss

vom 18. Januar 2011 - VIII ZR 89/10, WuM 2011, 367 Rn. 4 mwN). Durch die Rechtsprechung des Senats ist insbesondere hinreichend geklärt, dass eine Betriebskostenabrechnung auch dann nachvollziehbar ist, wenn bei den nach der Wohnfläche umzulegenden Nebenkostenpositionen der Verteilerschlüssel in Bruchteilen angegeben wird (Senatsurteil vom 15. September 2010 - VIII ZR 181/09, WuM 2010, 683 Rn. 9 f.; Senatsbeschluss vom 18. Januar 2011 - VIII ZR 89/10, aaO Rn. 5 f.). Dies ist im vorliegenden Fall mit der Angabe einer Prozentzahl als Verteilerschlüssel nicht anders. Auch bedarf eine Prozentzahl als allgemein verständlicher Verteilermaßstab keiner Erläuterung (vgl. Senatsurteil vom 19. November 2008 - VIII ZR 295/07, NJW 2009, 283 Rn. 21).

- 3 Ebenso verhält es sich bei in der Abrechnung zu hoch oder zu niedrig - also auch mit Null - angesetzten Vorauszahlungen (Senatsurteil vom 18. Mai 2011 - VIII ZR 240/10, NJW 2011, 2786 Rn. 16; Senatsbeschluss vom 23. September 2009 - VIII ZA 2/08, NJW 2009, 3575 Rn. 6). Dies stellt lediglich einen inhaltlichen Fehler dar, der nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung führt.
- 4 Dass Betriebskosten, die (anteilig) für Stellplätze anfallen, nicht auf Wohnraummieter umgelegt werden können, die - wie die Klägerin - keinen Stellplatz gemietet haben, und eine dem zuwiderlaufende Betriebskostenumlage ermessensfehlerhaft ist, versteht sich von selbst und bedarf keiner höchst-richterlichen Klärung.
- 5 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsurteil hält rechtlicher Überprüfung stand. Es steht im Einklang mit der unter 1. zitierten Rechtsprechung des Senats und ist aus Rechtsgründen auch insoweit nicht zu beanstanden, als das Berufungsgericht die fehlende Beteiligung der Stellplatzmieter an der Betriebskostenumlage als bloßen inhaltlichen Fehler der streitigen Betriebskostenabrechnungen angesehen hat. Dass das Berufungsge-

richt die insoweit fehlerhafte Ermessensausübung der Beklagten nach § 315 Abs. 3 BGB korrigiert hat, ist entgegen der Auffassung der Revision unbedenklich.

6 Der vom Berufungsgericht vorgenommene Abzug von 10 % begegnet der Höhe nach keinen rechtlichen Bedenken und erscheint sachgerecht. Er wird von der Revision auch nicht in Zweifel gezogen.

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

Ball

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Pinneberg, Entscheidung vom 24.07.2009 - 67 C 193/08 -

LG Itzehoe, Entscheidung vom 30.09.2010 - 9 S 96/09 -