



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 228/11

vom

22. November 2011

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 22. November 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider sowie die Richterin Dr. Fetzner

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 genannte Rechtsfrage ist nicht grundsätzlicher Natur, sondern lässt sich anhand der - vom Berufungsgericht auch zutreffend angewendeten - Rechtsprechung des Senats ohne weiteres beantworten.
- 2 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Der Klägerin stehen die geltend gemachten Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2004 bis 2006 zu.
- 3 a) Entgegen der Auffassung der Revision betrifft die Frage, ob der Vermieter bei einer Betriebskostenabrechnung mehrere Gebäude zu einer Abrechnungseinheit zusammenfassen durfte, nicht die formelle Wirksamkeit, sondern die materielle Richtigkeit. Das Berufungsgericht hat auch zutreffend angenommen, dass die an eine Abrechnung in formeller Hinsicht zu stellenden Mindestanforderungen es nicht gebieten, dass die der Abrechnung zugrunde gelegte Abrechnungseinheit durch nähere Bezeichnung der davon umfassten Gebäude

erläutert wird (zu den in formeller Hinsicht an eine Betriebskostenabrechnung zu stellenden Anforderungen vgl. nur Senatsurteile vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, NJW 2010, 3363 Rn. 10; vom 19. November 2008 - VIII ZR 295/07, NZM 2009, 78 Rn. 21; vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, NJW 2008, 2260 Rn. 10; vom 9. April 2008 - VIII ZR 84/07, NJW 2008, 2258 Rn. 15).

- 4 b) Das Berufungsgericht ist rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass der Mietvertrag keine stillschweigende Abrede dahin enthält, dass die Abrechnung gebäudebezogen (allein auf das Gebäude B.) zu erfolgen habe. Ferner ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht angenommen hat, die Zusammenfassung der einheitlich bewirtschafteten Gebäude B. zu einer Abrechnungseinheit, durch die den Beklagten keine greifbaren und unzumutbaren Nachteile entstünden, entspreche billigem Ermessen. Anhaltspunkte dafür, dass sich durch die von der Klägerin gewählte Abrechnungseinheit für die Beklagten im Ergebnis eine ins Gewicht fallende erhöhte Belastung mit Nebenkosten ergeben könnte, sind nicht ersichtlich und werden auch von der Revision nicht geltend gemacht.

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

Ball

Dr. Milger

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Pinneberg, Entscheidung vom 06.05.2010 - 83 C 35/09 -

LG Itzehoe, Entscheidung vom 17.06.2011 - 9 S 52/10 -