



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 285/15

vom

24. Januar 2017

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 24. Januar 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, den Richter Prof. Dr. Achilles, die Richterin Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Kosziol beschlossen:

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

Gründe:

- 1 1. Es besteht kein Grund für die - beschränkt erfolgte - Zulassung der Revision. Die Sache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch liegt einer der anderen in § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO genannten Gründe für die Zulassung der Revision vor.

- 2 Das Berufungsgericht hat die Revision zur Klärung der Frage zugelassen, ob die undifferenzierte Zusammenfassung der Kosten für Straßenreinigung und Grundsteuer in einer Position zur Folge habe, dass die Betriebskostenabrechnung insoweit aus formellen Gründen unwirksam sei. Diese Frage rechtfertigt die Zulassung der in diesem Umfang eingelegten Revision nicht, insbesondere kommt ihr die vom Berufungsgericht angenommene grundsätzliche Bedeutung nicht zu. Denn die genannte Frage lässt sich ohne weiteres anhand der bereits ergangenen Rechtsprechung des Senats, die das Berufungsgericht auch gesehen und zutreffend angewendet hat, beantworten.

- 3 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat die Betriebskostenabrechnung der Klägerin bezüglich der zusammenge-

fassten Kostenposition Grundsteuer und Straßenreinigung zutreffend als (formell) nicht ordnungsgemäß angesehen.

4 Maßgeblich für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit für den Mieter. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorhandene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist (Senatsurteil vom 16. September 2009 - VIII ZR 346/08, NJW 2009, 3575 Rn. 6). Im Hinblick auf die Differenzierung der Abrechnung nach einzelnen Kostenpositionen ist die Nachvollziehbarkeit grundsätzlich gewährleistet, wenn der Vermieter eine Aufschlüsselung vornimmt, die den einzelnen Ziffern des Betriebskostenkatalogs in § 2 der Betriebskostenverordnung entspricht. Eine weitere Aufschlüsselung nach einzelnen Positionen innerhalb einer Ziffer ist dann nicht erforderlich (vgl. Senatsurteil vom 16. September 2009 - VIII ZR 346/08, aaO Rn. 7 [zur Zusammenfassung der Abrechnung der Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung]).

5 Eine Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern des Betriebskostenkatalogs genannten Kostenpositionen, etwa von Kosten für Straßenreinigung/Müllbeseitigung (Nr. 8 des Kostenkatalogs) mit Kosten der Schornsteinreinigung (Nr. 12) oder von Kosten der Wasserversorgung (Nr. 3) mit Kosten der Beleuchtung (Nr. 11) ist hingegen unzulässig (Senatsurteil vom 22. September 2010 - VIII ZR 285/09, NJW 2011, 143 Rn. 41). Eine Ausnahme hat der Senat lediglich bezüglich der - sachlich eng zusammenhängenden - Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser anerkannt, sofern auch die Berechnung der Abwasserkosten an den Frischwasserverbrauch geknüpft ist (Senatsurteil vom 15. Juli 2009 - VIII ZR 340/08, NZM 2009, 698 Rn. 18).

6 Nach diesen Maßstäben hat es das Berufungsgericht zu Recht als unzulässig angesehen, in der Betriebskostenabrechnung die Kosten für Grundsteuer (Nr. 1 des Betriebskostenkatalogs) und für Straßenreinigung (Nr. 8) zu einer undifferenzierten Kostenposition zusammenzufassen. Entgegen der Auffassung der Revision handelt es sich bei der Grundsteuer und den Kosten der Straßenreinigung - anders als bei den Kosten für Frisch- und Abwasser - auch nicht um sachlich eng zusammenhängende Kosten. Dies gilt auch dann, wenn diese Kosten - wie hier - von der jeweiligen Gemeinde erhoben werden und dem Eigentümer gegenüber in einem Bescheid - wenn auch unter Angabe der jeweiligen Kosten - abgerechnet werden.

7 Entgegen der Auffassung der Revision kommt es für die Beurteilung der formellen Ordnungsgemäßheit der Abrechnung nicht darauf an, ob der Beklagte durch eine Einsichtnahme in die Belege hätte ermitteln können, welche Einzelbeträge jeweils auf die Grundsteuer und die Kosten der Straßenreinigung entfielen. Denn diese Angaben sollen dem Mieter gerade durch die Zusammenstellung der Betriebskosten in der Betriebskostenabrechnung übermittelt werden; es ist nicht Aufgabe des Mieters, sich diese Angaben erst aus den Belegen selbst herauszusuchen. Aus diesem Grund ist es auch nicht entscheidungserheblich, ob der Kläger, wie die Revision geltend macht, dem Beklagten eine Kopie des Abrechnungsbescheides der Gemeinde bereits mit der Abrechnung übermittelt hat und ob die Zurückweisung des diesbezüglichen Vorbringens in der Berufungsinstanz zu Recht erfolgt ist.

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

Dr. Milger

Dr. Achilles

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Bonn, Entscheidung vom 04.12.2014 - 201 C 451/13 -

LG Bonn, Entscheidung vom 12.11.2015 - 6 S 5/15 -