



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 180/12

vom

8. Januar 2013

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 8. Januar 2013 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger, Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bürger

beschlossen:

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

Gründe:

1. Ein Grund für die Zulassung der Revision besteht nicht. Die vom Berufungsgericht als Zulassungsgrund genannte Rechtsfrage, wie Betriebskosten, für die im Mietvertrag eine Abrechnung nach Personen vereinbart ist, bei Leerstand einzelner Wohnungen abzurechnen sind, ist nicht grundsätzlicher Natur. Vielmehr geht es um die vom Tatrichter aufgrund der jeweiligen Umstände des Einzelfalls (insbesondere Umfang und Dauer des Leerstands und Höhe der streitigen Kosten) zu entscheidende Frage, inwieweit die Berücksichtigung des Leerstandes aus Gründen der Billigkeit erforderlich ist. So kann es in Betracht kommen, auch für die Zeiten des Leerstandes eine fiktive Person anzusetzen und auf diese Weise eine Beteiligung des Vermieters an den Leerstandskosten zu erreichen; dies dürfte sich insbesondere für Kosten anbieten, deren Höhe nicht von der Anzahl der im Abrechnungsobjekt wohnenden Personen abhängt (Entwässerung, Gemeinschaftsantenne, Müllgebühren nach Fixkosten). Bei Wasserkosten ist auch eine Aufteilung nach Grundkosten und Verbrauchskosten denkbar, so dass der Vermieter im Hinblick auf den Leerstand nur mit einem Teil der Grundkosten belastet wird. Ferner mag es - insbesondere bei geringfü-

gigem Leerstand - im Einzelfall auch angemessen sein, von einer Berücksichtigung ganz abzusehen.

2 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, dem Leerstand von zwei Monaten bei einer der drei zur Abrechnungseinheit gehörenden Wohnungen bezüglich der hier nach Personen abzurechnenden Kosten für Wasser, Abwasser, Entwässerung, Müll, Gemeinschaftsantenne und Beleuchtung (pauschal) durch eine fiktive Personenzahl auch für die Zeit des Leerstands Rechnung zu tragen und die Abrechnung der Klägerinnen bezüglich dieser Positionen deshalb um einen Gesamtbetrag von 7,59 € zu kürzen, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

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

Ball

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Zurückweisungsbeschluss erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Worms, Entscheidung vom 13.09.2011 - 3 C 209/10 -

LG Mainz, Entscheidung vom 08.05.2012 - 6 S 136/11 -