



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 207/11

vom

14. Februar 2012

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 14. Februar 2012 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Hessel, den Richter Dr. Achilles, die Richterin Dr. Fetzner sowie den Richter Dr. Bünger

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 Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für die Zeiträume 2003/2004 bis 2006/2007 zu.
- 3 a) Entgegen der Auffassung der Revision sind die Abrechnungen nicht wegen unzureichender Angaben zur Zusammensetzung der Abrechnungseinheit aus formellen Gründen unwirksam. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats ist eine Betriebskostenabrechnung formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und - soweit zum Ver-

ständnis erforderlich - die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters (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; st. Rspr.). Zu diesen Mindestanforderungen gehören Informationen, aus welchen Gebäuden die der Abrechnung zugrunde gelegte Abrechnungseinheit besteht, nicht. Auch ohne diese zusätzlichen Informationen kann der Mieter anhand der aus der Abrechnung ersichtlichen Gesamtkosten, der angesetzten Gesamtfläche sowie der in die Abrechnung eingestellten eigenen Wohnfläche gedanklich und rechnerisch nachvollziehen, wie der ihm in Rechnung gestellte Kostenanteil ermittelt worden ist. Der von der Revision herangezogenen Senatsentscheidung vom 8. Dezember 2010 (VIII ZR 27/10, NJW 2011, 1867) lag demgegenüber eine Abrechnung zugrunde, die - anders als die hier streitigen Abrechnungen der Klägerin - den verwendeten Umlageschlüssel nicht erkennen ließ und deshalb nicht den an eine Betriebskostenabrechnung in formeller Hinsicht zu stellenden Mindestanforderungen entsprach.

- 4 b) Entgegen der Auffassung der Revision sind die Abrechnungen der Klägerin auch nicht wegen eines unterbliebenen Vorwegabzugs für die Gewerbeeinheiten materiell unrichtig. Es kann dahinstehen, ob die von der Revision angeführten Gewerbeeinheiten (Friseur, Gaststätte, Atelier) pro Quadratmeter Fläche deutlich mehr Wasser verbrauchen als die Wohneinheiten. Denn die Klägerin rechnet die Wasserkosten nach dem durch Zähler festgestellten Verbrauch ab, so dass ein etwaiger höherer Verbrauch der Gewerbeeinheiten bereits auf diese Weise berücksichtigt wird und für einen Vorwegabzug kein Raum ist.

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

Ball

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Hinweis:

**Das Revisionsverfahren ist durch Zurückweisungsbeschluss erledigt
worden.**

Vorinstanzen:

AG Pinneberg, Entscheidung vom 08.10.2009 - 69 C 221/08 -

LG Itzehoe, Entscheidung vom 27.05.2011 - 9 S 116/09 -