BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 243/10

vom

15. März 2011

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 15. März 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Bünger

beschlossen:

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

Gründe:

1 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht (mehr) vor. Das Berufungsgericht hat die Revision wegen der von ihm als grundsätzlich angesehenen Frage zugelassen, ob der Einwendungsausschluss des § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB auch gegenüber einer formell unwirksamen, aber materiell richtigen Abrechnung greift. Diese Frage hat der Senat mit Urteil vom 8. Dezember 2010 (VIII ZR 27/10, WuM 2011, 101 Rn. 14 ff.) dahin entschieden, dass der Zugang einer den formellen Anforderungen nicht genügenden Betriebskostenabrechnung die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nicht in Gang setzt.

2 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Dem Kläger steht ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung auf Rückerstattung der auf die Nebenkostenabrechnungen der Beklagten für die Jahre 2005 und 2006 geleisteten Beträge nicht zu. Anders als das Berufungsgericht meint, weisen die Abrechnungen der Beklagten keine formellen Mängel auf. Da die materielle Richtigkeit der Abrechnung zwischen den Parteien nicht in Streit steht, sind die vom

Kläger erbrachten Zahlungen nicht ohne Rechtsgrund erfolgt und erweist sich das Berufungsurteil deshalb im Ergebnis als richtig.

3 a) Der Kläger hatte von den Beklagten eine Doppelhaushälfte gemietet. Auf die Abrechnung der von den Beklagten verauslagten Nebenkosten können die vom Senat für die Abrechnung einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung entwickelten Grundsätze nicht ohne weiteres übertragen werden. Denn für eine Doppelhaushälfte werden Kosten wie beispielsweise die Grundsteuer in der Regel - so auch hier - bereits von der Gemeinde gesondert ausgewiesen, so dass es eine leere Förmelei wäre, vom Vermieter zu verlangen, zunächst die Kosten der beiden Doppelhaushälften zu addieren, um die so ermittelten "Gesamtkosten" dann wiederum auf die beiden Doppelhaushälften "umzulegen". Vielmehr genügt der Vermieter in einem derartigen Fall seiner Abrechnungspflicht, wenn er die ihm für die Doppelhaushälfte gesondert in Rechnung gestellte Grundsteuer an den Mieter "weiterleitet", denn in einem solchen Fall ist eine Abrechnung - im üblichen Sinne der Verteilung der Gesamtkosten auf die einzelnen Mieter nach einem bestimmten Umlageschlüssel - nicht vorzunehmen (vgl. hierzu Senatsurteil vom 16. April 2008 - VIII ZR 75/07, NJW 2008, 2105 Rn. 20). Das gleiche gilt für die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung, die vom städtischen Versorger anhand des in der gemieteten Doppelhaushälfte abgelesenen Verbrauchs ermittelt worden sind, sowie hinsichtlich der separat für die Doppelhaushälften angefallenen Kosten der Schornsteinreinigung. Allein die Kosten der Sachversicherung sind den Beklagten vom Versicherungsunternehmen für das "Zweifamilienhaus" in Rechnung gestellt worden. Insoweit haben die Beklagten die Kosten gleichmäßig auf beide Doppelhaushälften verteilt, wie sich aus der Angabe "0,5 Haus" in den Abrechnungen ergibt. Dass die Beklagten in der hier vorliegenden "Doppelhaussituation" nur den auf die Doppelhaushälfte des Klägers entfallenden Versicherungsbetrag beziffert angegeben haben, nicht aber zusätzlich den Gesamtbetrag, der

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

sich offensichtlich auf das Doppelte dieses Betrages beläuft, führt nicht dazu, dass die Abrechnung aus formellen Gründen unwirksam wäre.

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

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Achilles Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Waldshut-Tiengen, Entscheidung vom 27.01.2010 - 7 C 194/09 -
LG Waldshut-Tiengen, Entscheidung vom 09.09.2010 - 2 S 22/10 -