

recherchiert von: **Stephan Greiner-Petter** am 28.01.2010

<b>Gericht:</b>	BGH 8. Zivilsenat	<b>Quelle:</b>	
<b>Entscheidungsdatum:</b>	16.09.2009	<b>Normen:</b>	§ 556 BGB, § 37 BVO 2, § 2 Nr 13 BetrKV
<b>Aktenzeichen:</b>	VIII ZR 346/08		
<b>Dokumenttyp:</b>	Urteil		

### **Betriebskostenabrechnung bei Wohnraummiete: Abrechnung der Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung**

#### **Leitsatz**

Der Vermieter darf die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in einer Summe unter der Kostenposition "Versicherung" abrechnen (Rn.7).

#### **Fundstellen**

NSW BGB § 556 (BGH-intern)  
EBE/BGH 2009, 352 (Leitsatz und Gründe)  
WuM 2009, 669-670 (Leitsatz und Gründe)  
Grundeigentum 2009, 1428 (Leitsatz und Gründe)  
NJW 2009, 3575 (Leitsatz und Gründe)  
MM 2009, 369-370 (Leitsatz und Gründe)  
BGHReport 2009, 1247-1248 (Leitsatz und Gründe)  
NZM 2009, 906 (Leitsatz und Gründe)  
MDR 2009, 1383 (Leitsatz und Gründe)  
DWW 2009, 384 (Leitsatz und Gründe)

#### **weitere Fundstellen**

EBE/BGH 2009, BGH-Ls 809/09 (Leitsatz)  
Info M 2009, 427 (red. Leitsatz, Kurzwiedergabe)  
Mietrecht kompakt 2010, 9-10 (Leitsatz, Kurzwiedergabe)  
ZAP EN-Nr 808/2009 (Leitsatz)  
NJW-Spezial 2010, 2 (red. Leitsatz, Kurzwiedergabe)

#### **Verfahrensgang**

vorgehend LG Düsseldorf, 18. Dezember 2008, Az: 21 S 496/07, Urteil  
vorgehend AG Düsseldorf, 23. Oktober 2007, Az: 230 C 9555/06

#### **Diese Entscheidung wird zitiert**

##### **Literaturnachweise**

Norbert Eisenschmid, jurisPR-MietR 23/2009 Anm. 3 (Anmerkung)  
Claudia Theesfeld, jurisPR-MietR 2/2010 Anm. 3 (Anmerkung)

##### **Praxisreporte**

Norbert Eisenschmid, jurisPR-MietR 23/2009 Anm. 3 (Anmerkung)  
Claudia Theesfeld, jurisPR-MietR 2/2010 Anm. 3 (Anmerkung)

#### **Tenor**

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 21. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 18. Dezember 2008 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Klägers erkannt ist.

Die Sache wird im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

### **Tatbestand**

- 1 Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung des Klägers in D. Der Kläger macht Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2001 bis 2004 geltend.
- 2 Der Kläger hat Zahlung von 3.385,90 € nebst Zinsen begehrt. Das Amtsgericht hat die Beklagten unter Abweisung der weitergehenden Klage zur Zahlung von 3.164,38 € nebst Zinsen verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - das Urteil des Amtsgerichts insoweit abgeändert und die Klage abgewiesen, als die Beklagten zu mehr als 2.355,10 € nebst Zinsen verurteilt worden sind. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

### **Entscheidungsgründe**

- 3 Die Revision hat Erfolg.

I.

- 4 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, ausgeführt: Die Klage sei in Höhe des auf die Position "Versicherung" entfallenden Betrages von insgesamt 809,28 € unbegründet, weil die Abrechnungen des Klägers insoweit mangels Aufschlüsselung der unterschiedlichen Versicherungsarten formell unwirksam seien. Eine Aufgliederung sei erforderlich, damit sich der Mieter Gedanken zur Umlagefähigkeit und Plausibilität der Höhe der einzelnen Kosten machen könne. Dem stehe auch nicht entgegen, dass die streitigen Betriebskostenabrechnungen der Unterteilung der Anlage 3 zu § 27 II. BV entsprächen. Da die Betriebskostenabrechnungen des Klägers bezüglich der Position Versicherung schon wegen unzureichender Aufschlüsselung formell unwirksam seien, komme es auf die fehlende Nachvollziehbarkeit der Position Versicherung, soweit sie auch das Nachbarhaus betreffe, nicht mehr an.

II.

- 5 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch des Klägers auf Zahlung restlicher 809,28 € aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2001 bis 2004 nicht verneint werden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts genügt es, nach den Betriebskostenarten zu differenzieren, die jeweils unter einer Ziffer im Katalog der Anlage 3 zu § 27 II. BV oder in § 2 BetrKV zusammengefasst sind.
- 6 Maßgeblich für die formelle Wirksamkeit 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 vorliegende Belege nur noch zur Kontrolle und zur Behebung von Zweifeln erforderlich ist; die Pflichten zur Spezifizierung der Kosten dürfen nicht überspannt werden (Senatsurteil vom 23. November 1981 - VIII ZR 298/80, NJW 1982, 573, unter I 2 a aa).
- 7 Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung für den Mieter ist auch dann gewährleistet, wenn der Vermieter eng zusammenhängende Kosten - wie hier die Kosten für Sach- und

Haftpflichtpflichtversicherung - in einer Summe zusammenfasst, ohne die auf die jeweilige Versicherungsart entfallenden Einzelbeträge anzugeben (vgl. Senatsurteil vom 15. Juli 2009 - VIII ZR 340/08, WuM 2009, 516, Tz. 19, zur Abrechnung der Kosten für Frischwasser und Abwasser in einer Position). Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung ist es auch unschädlich, dass der Kläger diese Kostenposition nur allgemein als "Versicherung" bezeichnet und nicht ausdrücklich die in Nr. 13 der Anlage 3 zu § 27 II. BV und § 2 Nr. 13 BetrKV genannte Bezeichnung "Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung" verwendet hat. Eine Kontrolle der Kostenposition "Versicherung" daraufhin, ob für das Mietobjekt Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in dieser Höhe tatsächlich angefallen sind und wie sie sich auf die beiden Versicherungsarten verteilen, braucht die Abrechnung nicht zu ermöglichen; hierfür steht dem Mieter die Möglichkeit der Belegeinsicht zur Verfügung.

III.

- 8 Das Berufungsurteil kann deshalb, soweit zum Nachteil des Klägers erkannt worden ist, mit der gegebenen Begründung keinen Bestand haben; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung, soweit die Position Versicherung auch das Nachbarhaus betrifft, offen gelassen hat. Die Sache ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Ball

Dr. Achilles

Dr. Frellesen

Dr. Fetzer

Dr. Milger

© juris GmbH