

Landgericht Berlin

BESCHLUSS

§ 556a BGB

- 1. Es ist unzulässig, wenn der Vermieter Kosten, die sich auf eine größere Wirtschaftseinheit als die der Abrechnung zugrunde gelegte Einheit beziehen, in einem internen Rechenschritt auf die einzelne Wirtschaftseinheit umrechnet und in der Abrechnung lediglich die auf diese Weise bereinigten Kosten mitteilt.**
- 2. Anders verhält es sich jedoch, wenn der Leistungserbringer eine gesonderte Rechnung für die maßgebliche Abrechnungseinheit erstellt hat.**
- 3. Es liegt dann schon keine Umrechnung durch den Vermieter vor, wenn er den seitens des jeweiligen Leistungserbringers für die der Abrechnung zugrunde liegende Wohneinheit ermittelten Rechnungsbetrag lediglich weitergibt.**

LG Berlin, Beschluss vom 06.08.2014; Az.: 65 S 24/14

Tenor:

Die beabsichtigt Kammer, die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO durch einstimmigen Beschluss zurückzuweisen, weil sie offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts nach einer mündlichen Verhandlung nicht erfordern sowie eine mündliche Verhandlung auch nicht aus sonstigen Gründen geboten ist.

Gründe:

I.

Die Berufung hat keine Aussicht auf Erfolg. Denn das angefochtene Urteil des Amtsgerichts beruht weder auf einer Rechtsverletzung gemäß § 546 ZPO noch rechtfertigen die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung, § 513 ZPO.

Keinen Erfolg hat die Rüge der Kläger, dass die von der Beklagte erstellte Betriebskostenabrechnung deshalb formell nicht wirksam sei, weil sie bei den Hauswartleistungen einer verdeckten Vorwegabzug vorgenommen habe, bzw. bereinigte Kosten angesetzt habe, ohne dies in der Abrechnung kenntlich zu machen.

Zwar ist es unzulässig, wenn der Vermieter Kosten, die sich auf eine größere Wirtschaftseinheit als die der Abrechnung zugrunde gelegte Einheit beziehen, in einem internen Rechenschritt auf die einzelne Wirtschaftseinheit umrechnet und in der Abrechnung lediglich die auf diese Weise bereinigten Kosten mitteilt. Denn dem Mieter muss ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind, denn auch dies hat Einfluss auf die dem Mieter angelasteten Kosten (BGH, Urteil vom 7. Dezember 2011 - VIII ZR 118/11, Rn. 22 f.; BGH, Urteil vom 31. Oktober 2007 - VIII ZR 261/06, NJW 2008, Seite 142 Rn. 24; Urteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, NJW 2008, 2260 Rn. 12; Urteil vom 14. Februar 2007 - BGH VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059). Anders verhält es sich jedoch, wenn der Leistungserbringer eine gesonderte Rechnung für die maßgebliche Abrechnungseinheit erstellt hat.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 09. Oktober 2013 - VIII ZR 22/13 -, juris) braucht der Vermieter, wenn bereits das Hauswartunternehmen eine gesonderte Rechnung für jede Abrechnungseinheit erstellt, nur den sich daraus ergebenden Betrag anzugeben und nicht, welche Gesamtkosten auf die gesamte Wirtschaftseinheit entfallen. Es liegt dann schon keine Umrechnung durch den Vermieter vor, wenn er den seitens des jeweiligen Leistungserbringers für die der Abrechnung zugrunde liegende Wohneinheit ermittelten Rechnungsbetrag lediglich weitergibt. In der streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnung wird der vorgenannte Rechnungsbetrag daher ordnungsgemäß für die von der Beklagten bewohnte Einheit eingestellt. Eine Darstellung des nicht vom Vermieter, sondern vom Leistungserbringer vorgenommenen Rechenschrittes von der Gesamtrechnung in Höhe von 990.235,32 € zur Rechnung von 10.421,88 € für die Abrechnungseinheit 20301 bedurfte es daher nicht.

II.

Es wird Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 2 Wochen eingeräumt. Im Falle einer Berufungsrücknahme reduzieren sich die Gerichtsgebühren.