

## **Formelle und materielle Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung**

### **Einleitung**

Die hier zu behandelnde Problematik war bereits im September 2003 ein Thema der Herbstveranstaltung des Deutschen Mietgerichtstages in Dresden.<sup>1</sup> Da es seinerzeit kaum Literatur und Rechtsprechung hierzu gab, lag der Schwerpunkt auf allgemeinen dogmatischen Überlegungen und insbesondere dem Versuch, durch Empirie, also Diskussion mit den rund 90 Teilnehmern und anschließender Abstimmung über die jeweiligen Streitfragen, weitere Erkenntnisse zu gewinnen. Inzwischen liegen einige Beiträge in den Fachzeitschriften und eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs<sup>2</sup> vor, so dass die Thematik neu bewertet werden kann. Wegen der Bedeutung für die Praxis soll das Urteil des Bundesgerichtshofs im Vordergrund stehen.

### **A. Formelle Anforderungen**

#### **I. Begriff der formellen Abrechnung**

In dem hier behandelten Zusammenhang wird das Wort „*formell*“ gemeinhin mit „*förmlich*“ übersetzt. Diese Bedeutung erscheint jedoch relativ unscharf. Da es um möglichst präzise Begrifflichkeiten geht, soll im Folgenden eine andere Umschreibung verwandt werden, nämlich „*rein äußerlich*“. Sie drückt plastisch aus, dass allein die äußere Form entscheidend ist.

Auf den ersten Blick müsste danach ein Schriftstück ausreichen, das mit Abrechnung überschrieben ist und das die insgesamt angefallenen Kosten in einem Betrag, geteilt durch die Gesamtfläche, multipliziert mit der Mietfläche und damit die Einzelkosten ausweist. Hierfür ließe sich zusätzlich anführen, dass der Mieter auch durch ein derartiges Schreiben ein Bild davon erhält, welches Guthaben bzw. welche Nachforderung im Raume steht.<sup>3</sup>

Bei diesem Ansatz würde allerdings das dem Adjektiv beigeordnete Substantiv, die „*Abrechnung*“, vernachlässigt. Da das Adjektiv zu diesem nur in einem konkretisierenden Verhältnis steht, kommt es maßgeblich auf die Bedeutung des Wortes „*Abrechnung*“ an. Dieser Begriff wiederum kann nicht losgelöst von seinem Gegenstand bewertet werden. Es macht einen gravierenden Unterschied, ob es z.B. allein um die Abrechnung der Lieferung bestimmter Sachmengen oder etlicher Einzelleistungen geht. Während es im ersten Fall genügt, die Massen festzuhalten und mit ihrem jeweiligen Preis zu multiplizieren, bedarf es im zweiten Fall einer Aufstellung der Einzelleistungen. Anders sind Zweck und Ziel der Abrechnung einer Mehrheit von Leistungen nicht zu erreichen. Da die Leistungsmehrheit hier zudem auf einen Mehrheit von Kostenschuldnern zu verteilen ist, erfordert der Begriff der Abrechnung auch die entsprechende Zuordnung. Auf dieser Basis von Sprache und Zweck ist dem Bundesgerichtshof daher zuzustimmen, wenn er bereits für die formelle Abrechnung

- die Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Umlageschlüssel,

---

<sup>1</sup> Langenberg WuM 2003, 670.

<sup>2</sup> BGH DW 2005, 18 = GE 2005, 50 = NZM 2005, 13 = WuM 2005, 61 = ZMR 2005, 121.

<sup>3</sup> Vgl. AG Dortmund NZM 2004, 782, Lützenkirchen NZM 2005, 8.

- die Berechnung des Anteils des Mieters und
- den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters verlangt.

## II. Blickwinkel der Begriffsbestimmung

Es fragt sich, welcher Blickwinkel für die Bestimmung des „rein Äußerlichen“ maßgeblich ist. Es kann sich zum einen um die Prüfung handeln, ob die äußere Form in Gestalt der vorgenannten Mindestangaben eingehalten ist, ohne die Absprachen im konkreten Mietverhältnis zu berücksichtigen. Entscheidend wäre damit, wie sich das Rechenwerk für jeden beliebigen Dritten darstellt. Es kann aber zum anderen auch auf den primären Adressaten des Schriftstücks abgestellt werden, mithin den Mieter. Damit wäre die vertragliche Grundlage, der Mietvertrag, einbezogen. Genügt die Abrechnung nicht dessen äußerlichen Vorgaben, wäre sie unzureichend.

Der unterschiedliche Ausgangspunkt wird sehr anschaulich, wenn die Abrechnung einen anderen als den vertraglich vereinbarten Umlageschlüssel verwendet. Die Abstimmung auf der Herbstveranstaltung 2003 des Mietgerichtstags hatte hierzu das einhellige Verdikt der formellen Unwirksamkeit der Abrechnung ergeben. Es überraschte daher viele, als der Bundesgerichtshof diesen Fehler dem inhaltlichen Bereich zuordnete. Er hat sich damit für den objektiven Blickwinkel entschieden. In der Sache bedeutet dies, dass Abweichungen vom Vereinbarten keine Rolle spielen, solange nur die Abrechnung, rein äußerlich betrachtet, insgesamt ordnungsgemäß aufgemacht ist; folgerichtig betrifft der Gebrauch des nicht vertragsgemäßen Umlageschlüssels nicht die Nachvollziehbarkeit des Rechenwerks als solchem, sondern allein die Frage seiner inhaltlichen Richtigkeit.

Für die anwaltliche Beratungspraxis wie auch die gerichtlichen Tatsacheninstanzen ist damit zum Grundsätzlichen eine klare Basis geschaffen. Wie die nachfolgende Behandlung der verschiedenen Varianten zeigen wird, gilt diese Klarheit indes nicht für Einzelaspekte.

## III. Varianten nach den Mindestangaben

### 1. Gesamtkosten

Zur näheren Bestimmung, was unter „*Zusammenstellung der Gesamtkosten*“ zu verstehen ist, kann die Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs von 1982<sup>4</sup> herangezogen werden. Danach ist der Vermieter verpflichtet, die Gesamtkosten nach Grund und Höhe spezifiziert aufzustellen. Dass die dem damaligen Streitfall zugrunde liegende Abrechnung dieser Anforderung nicht genügte, ist evident; der Vermieter hatte 15 Kostenarten in einer einzigen Position „*Allg. gemeinschaftliches Eigentum*“ zusammengefasst.

Die Schwierigkeiten liegen indes in den weniger eindeutigen Fällen. So stellt sich die Frage, wie in dem Fall zu entscheiden ist, in dem der Vermieter nur einige wenige Positionen anführt, in denen jeweils andere, nicht bezeichnete Kostenarten enthalten sind, etwa unter „*Heizungskosten*“ die Kosten für Heizung, Wasser und Entwässerung sowie die Klimaanlage<sup>5</sup> und unter „*Strom allgemein*“ die Kosten für Beleuchtung, Entwässerung und Heizung.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> BGH NJW 1982, 573 = WuM 1982, 207.

<sup>5</sup> OLG Dresden GuT 2002, 87 = GE 2002, 994 = ZMR 2002, 416.

<sup>6</sup> OLG Hamburg WuM 2003, 268.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs liefert keine ausdrückliche Lösung für diesen Konflikt, der drei Alternativen ermöglicht; die wirtschaftlichen Unterschiede für den Vermieter sind gravierend. Die Alternativen lauten:

- Es fehlt an einer spezifizierten Darstellung der Gesamtkosten nach Grund und Höhe. Wird dieser Mangel in den Vordergrund gestellt, ist das Ergebnis klar, d.h. die Abrechnung insgesamt formell unwirksam. Der Vermieter ist zur Vorlage einer neuen Abrechnung verpflichtet, nach Beginn der Ausschlussfrist sind ihm Nachforderungen abgeschnitten.

- Wird die Betonung auf den äußerlich ausreichenden Abrechnungstorso gelegt, wäre die formelle Hürde zumindest für diesen, also die bezeichneten Kosten, genommen. Zu den versteckten Kostenarten liegt keine erkennbare Abrechnung vor; der Vermieter kann diese nachtragen, erhält aber nach Beginn der Ausschlussfrist ebenfalls keine Nachforderung, welche über die Vorauszahlungen hinausgeht. Soweit die formelle Seite gewahrt ist, kann er inhaltliche Mängel heilen.

- Es ließe sich indes auch vertreten, dass eine formell richtige Abrechnung präsentiert wurde; dass die Kostenansätze zu hoch ausgefallen sind, wäre als inhaltlicher Fehler zu verbuchen. Insoweit könnte auf die Kontrollüberlegung des Bundesgerichtshofs zur Bestimmung nur inhaltlicher Fehler zurückgegriffen werden. Wenn der Mieter den Vermieter nach einem Vergleich von Mietvertrag und Abrechnung auf einen falschen Abrechnungsmaßstab hinweisen kann, ist er auch in der Lage, zu den als umlagefähig vereinbarten, aber nicht abgerechneten Kostenarten nachzufragen. Andererseits begegnen in der Praxis nicht nur Fälle eingerechneter umlagefähiger Kosten, sondern auch solcher, die nicht als ansatzfähig vereinbart wurden oder die schon keine Betriebskosten sind. Wie es sich im Einzelnen verhält, ist aus der Abrechnung nicht ersichtlich. Diese Variante dürfte daher abzulehnen sein.

Sachlich wird die zweite Alternative einen angemessenen Ausgleich bieten. Letztlich bedarf es jedoch einer Klarstellung des Bundesgerichtshofs, wann nach seiner Ansicht ein Torso noch als Abrechnung zu qualifizieren ist.

## 2. Umlageschlüssel

Der Umlageschlüssel muss angegeben und erläutert sein. Es reicht mithin nicht die bloße Bezeichnung des Verteilungsmaßstabs, sondern er muss ggf. näher erklärt sein. Während formelle Fehler bei der Darstellung der Gesamtkosten durch den Einsatz von EDV seltener geworden sind, ist vermehrt festzustellen, dass die Vermieter hier Opfer ihrer EDV werden. Sowohl einfache und nach Herstellerangaben besonders leicht zu bedienende Software kann dazu führen, dass notwendige Erläuterungen fehlen, als auch Software, welche Rechenoperationen erlaubt, die im „Handbetrieb“ kein Vermieter anstellen würde.

Zum einen geht es hierbei um individuelle Umlageschlüssel, die ohne Erläuterung nicht verständlich sind (z.B. „366 Tage Gesamtfläche des Hauses in qm-Wohnfläche X Tage bewohnt. Gesamt: 376.649,52“<sup>7</sup>). Bei gemischt genutzten Gebäuden, zumal größeren Einheiten, erscheinen immer wieder zahlreiche unterschiedliche Schlüssel ohne Angabe ihrer Grundlagen. Derartige und ähnliche Fehler machen die Abrechnung schon von außen betrachtet nicht nachvollziehbar und damit formell unwirksam.

---

<sup>7</sup> AG Leipzig ZMR 2004, 120.

Zum anderen handelt es sich um die Fälle, in denen notwendige Kostenabgrenzungen nicht erfolgten. Hier fehlt es im Grunde schon an einer spezifizierten Darstellung der Gesamtkosten. Diese sind zunächst voranzustellen, sodann sind die nicht umlagefähigen Kostenteile zu bezeichnen und erst dann ist mit dem Ergebnis weiter zu rechnen. Äußerlich gesehen schlägt dieser Fehler allerdings meist nicht durch. Seine Relevanz erhält er indes dadurch, dass der verwandte Umlageschlüssel nicht deutlich wird. Sind Vorwegabzüge geboten, fehlt der Umlageschlüssel für die Anteile, die beim Vermieter verbleiben, und diejenigen, welche auf die Mieter umgelegt werden sollen. Dasselbe gilt für den umgekehrten Fall des Ansatzes bloßer schon bereinigter Kosten. Jedenfalls dann, wenn sich die Fehler durch die gesamte Abrechnung ziehen, wird die Abrechnung insgesamt unwirksam sein.<sup>8</sup> Sind nur einzelne Positionen betroffen, sind diese zunächst herauszurechnen. Sind die Vorauszahlungen durch die verbliebenen Kosten bereits verbraucht, hat es damit nach Beginn der Ausschlussfrist sein Bewenden. Verbleibt eine Differenz zu den Vorauszahlungen, kann der Vermieter Erläuterungen nachtragen, bis er deren Höhe erreicht hat.

### **3. Berechnung des Anteils des Mieters**

Für die Berechnung des Anteils des Mieters gelten die vorstehenden Ausführungen gleichermaßen. Im Grunde handelt es sich nicht um eine selbstständige Mindestangabe, sondern nur um einen Unterfall der Angabe und Erläuterung des Umlageschlüssels. Hier kommt es immer wieder zu nicht nachvollziehbaren Rechenschritten, die üblicherweise die gesamte Abrechnung betreffen, so dass sie insgesamt schon äußerlich fehlerhaft ist. Diese Folge bezieht sich nicht selten auf die Abrechnung zwischen Vor- und Nachmieter nach Mieterwechsel.

### **4. Abzug der Vorauszahlungen des Mieters**

Als weitere Mindestangabe hat die Abrechnung die Vorauszahlungen des Mieters auszuweisen und dem Abrechnungsergebnis gegenüber zu stellen. Wenn die Abrechnung nach Sollvorschüssen außerhalb eines Rechtsstreits aufgemacht ist, muss dem Mieter jedenfalls im Anschreiben oder einem Beiblatt mitgeteilt werden, welcher Saldo unter Berücksichtigung seiner Vorauszahlungen ermittelt wurde.<sup>9</sup> Der Mieter hat einen Anspruch auf eine einheitliche Abrechnung, nicht eine solche auf Raten, so dass der Vermieter den Mangel nicht durch Nachlieferung des fehlenden Teils beheben kann.

## **IV. Erweiterung der Mindestangaben**

Mit diesen Mindestangaben hat es nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs indes nicht sein Bewenden. Er fordert zusätzlich, dass diese Angaben so aufbereitet sind, dass sie „gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen“ sind, wobei es auf das Verständnis eines „durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulden“ Mieters ankommt. Dass diesem Erfordernis bei Abrechnungen über größere Einheiten, zumal gemischt genutzter Gebäude, mit unterschiedlichen Umlageschlüsseln (Abrechnungskreisen) schwerlich genügt werden kann, stellt den Grundsatz nicht in Frage.

Die Abrechnung muss mithin äußerlich verständlich sein, d.h. eine übersichtliche Gliederung und klare Abfolge der einzelnen Rechenschritte aufweisen. Soweit einzelne Ansätze nicht aus sich selbst heraus verständlich sind, ist ihre Herleitung durch Erläuterungen plausibel zu machen. Dasselbe gilt für Abkürzungen; der Mieter muss sich auf Mutmaßungen über deren

---

<sup>8</sup> AG Leipzig WuM 2006, 96.

<sup>9</sup> Vgl. AG Duisburg-Ruhrort WuM 2004, 203.

mögliche Bedeutung nicht verweisen lassen. Eine Ausnahme gilt bei gesetzlich vorgesehener Abrechnungsweise, etwa bei der Abrechnung über verbundene Anlagen nach § 9 HeizKV. Hier sind dem Vermieter Verständnisprobleme nicht zuzurechnen, so dass er nicht gehalten ist, dem Mieter die Berechnungsformel des § 9 Abs. 2 HeizKV im Einzelnen zu erläutern.<sup>10</sup>

In seiner Entscheidung attestierte der Bundesgerichtshof einen nur inhaltlichen Fehler der Abrechnung auch mit der Erwägung, dass dem Mieter der nicht vertragsgerechte Umlageschlüssel aufgefallen war und er insoweit vom Vermieter eine Korrektur verlangt hatte. Es handelt sich dabei um einen affirmativen Gesichtspunkt für die Zuordnung des Fehlers zum inhaltlichen Bereich. Diese Argumentationslinie darf nicht missverstanden werden, weil anders die Folgen jeder unverständlichen Abrechnung mit dem Hinweis ausgehebelt werden könnten, der Mieter könne zu allem, was er nicht verstehe, um Aufklärung nachsuchen. Wenn z.B. das Amtsgericht ausführt, ihm sei die Abrechnung trotz langer Erfahrung in Mietsachen und intensiver Bemühungen zunächst nicht klar geworden, sondern erst nach neun Seiten an Erläuterungen im Prozess,<sup>11</sup> liegt es schlicht neben der Sache, wenn das Berufungsgericht apodiktisch meint, die Abrechnung sei gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar und der Mieter im Übrigen in der Lage, „*bei Unklarheiten auf Klarstellungen durch den Vermieter hinzuwirken*“.<sup>12</sup> Zu derartiger Hilfeleistung ist der Mieter nicht verpflichtet. Es ist, wie der Bundesgerichtshof zum Anspruch des Mieters auf Rückzahlung aller Vorauszahlungen bei Verstoß gegen die Abrechnungspflicht des Vermieters entschieden hat,<sup>13</sup> nicht Sache des Mieters, im Einzelnen zu ermitteln, in welcher Höhe dem Vermieter ein Mindestanspruch auf Erstattung von Betriebskosten zustehen könnte. Gleichmaßen ist es nicht seine Sache, dem Vermieter durch Nachfragen zu einer plausiblen Abrechnung zu verhelfen.

## **B. Materielle Anforderungen**

### **I. Vorbemerkung**

Im konkreten Fall war nicht der vertraglich vereinbarte Umlageschlüssel verwandt worden, sondern ein anderer, dessen Bezugsdaten dem Mieter unbekannt waren. Der Mieter konnte daher die Abrechnung nicht selbst korrigieren, sondern er war darauf angewiesen, dass der Vermieter die Abrechnung neu und richtig aufmachte. Hierzu führt der BGH aus, dass der Mieter in der „*in der Lage (ist), vom Vermieter gezielt eine Neuberechnung auf der Grundlage des vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels zu verlangen*“.

Dieser Passus macht stutzig. Nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB ist über die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen abzurechnen. Diese Abrechnungspflicht erfüllt der Vermieter auch<sup>14</sup> nach der Ansicht des Bundesgerichtshofs dadurch, dass er dem Mieter eine jedenfalls formell wirksame Abrechnung zukommen lässt. Das war hier der Fall. Gleichwohl soll der Mieter „*gezielt*“ eine inhaltlich richtige Abrechnung fordern können. Es fragt sich, ob der Bundesgerichtshof damit dem Mieter einen selbstständig einklagbaren Anspruch auf Neuabrechnung einräumen will und insbesondere auf welcher Anspruchsgrundlage.

Im Regelfall stellt sich das Problem nicht, weil die Auseinandersetzung über die Abrechnung im folgenden Zahlungsprozess erfolgt, sei es dass der Vermieter die Nachforderung einklagt,

---

<sup>10</sup> BGH DWW 2005, 328 = GE 2005, 1118 = NZM 2005, 737 = WuM 2005, 579.

<sup>11</sup> AG Dortmund WuM 2004, 148 („Heizkostenquiz“).

<sup>12</sup> LG Dortmund WuM 2005, 454 mit abl. Anm. Warneke.

<sup>13</sup> BGH DWW 2005, 230 = GE 2005, 543 = NZM 2005, 373 = WuM 2005, 337 = ZMR 2005, 439.

<sup>14</sup> Ebenso z.B. LG Hamburg WuM 1998, 727.

sei es, dass sich der Mieter ein Guthaben errechnet und dieses gerichtlich geltend macht. Es gibt aber auch Ausnahmen. Dem LG Hamburg liegt ein Fall vor, in dem der Mieter darauf klagt, der Vermieter solle ihm eine neue Abrechnung erteilen und zwar nach Maßgabe detaillierter Vorgaben; der Antrag hat eine entsprechende Länge. Hintergrund ist die Abrechnung über ein großes Objekt mit Läden, Arztpraxen, einem Schwimmbad und etlichen Wohnungen. Der Vermieter hatte keine Abrechnungskreise gebildet, sondern alles nach einheitlichem Flächenschlüssel abgerechnet. Zugleich hatte er seinen Abrechnungsschlüssel auf einer Seite erläutert und sogar mit Beispielen anschaulich gemacht, so dass die Abrechnung „rein äußerlich“ in Ordnung sein dürfte. Der Vermieter hatte eine Nachforderung errechnet, der Mieter jedoch, wie in den Vorjahren, ein deutliches Guthaben erwartet. Der Vermieter machte nun, durch die Vorkorrespondenz gewarnt, seine Nachforderung nicht geltend; der Mieter verlangte vergeblich eine Neuberechnung, weil er sein Guthaben haben wollte, dessen Höhe er mangels genauer Basisdaten nicht errechnen konnte, und klagt nun auf Erteilung einer inhaltlich richtigen Abrechnung.

Der Mieter könnte sich darauf verweisen lassen müssen, die Abrechnungsbelege einzusehen. Er könnte sie im Büro des Vermieters säuberlich abschreiben, weil er, wie der Pressemitteilung zu einem noch nicht veröffentlichten Urteil des Bundesgerichtshofs zu entnehmen ist, grundsätzlich keinen Anspruch auf Überlassung von Kopien der Belege hat. Auf deren Basis könnte er sein Guthaben errechnen und einklagen.

Auf der anderen Seite ist es eine originäre Aufgabe des Vermieters, dem Mieter eine ordnungsgemäße Abrechnung zukommen zu lassen. Eine entsprechende Anspruchsgrundlage für den Mieter ließe sich daraus ableiten, zwischen der formellen Abrechnungspflicht (im Hinblick auf die Ausschlussfrist) und einer materiellen Abrechnungspflicht zu unterscheiden. Diese könnte daraus resultieren, dass dem Mieter aus der Vorauszahlungsabrede ein Anspruch auf eine auch materiell richtige Abrechnung zusteht. Als Folge wären zwei sachlich unterschiedliche Abrechnungspflichten zu konstatieren. Für die Praxis ergäbe sich, dass der Mieter auch klageweise insbesondere zu allen Positionen, die eine Kostenabgrenzung erfordern, wie auch zum Wirtschaftlichkeitsgrundsatz eine Korrektur verlangen könnte, wenn er hierzu jeweils anderer Ansicht ist als der Vermieter. Eine Klarstellung des Bundesgerichtshofs hierzu wäre hilfreich.

## **II. Zusätzliche Erfordernisse**

Zur materiellen Seite der Abrechnung kann zunächst auf die bereits mehrfach erwähnten Mindestangaben Bezug genommen werden. Hinsichtlich des Abzugs der Vorauszahlungen ist nichts hinzuzufügen, dasselbe gilt im Grundsätzlichen auch für die Angabe und Erläuterung des Umlageschlüssels, sei es hinsichtlich der gesamten Kosten, sei es im Verhältnis zum einzelnen Mieter (Berechnung des Anteils des Mieters). Der Abrechnungsmaßstab muss zudem inhaltlich richtig sein, also insbesondere dem Mietvertrag entsprechen und ggf. notwendige Vorerfassungen berücksichtigen. Bei der Zusammenstellung der Gesamtkosten ist der jeweilige Ausweis der gesamten Kosten stets auch dann erforderlich, wenn die Kosten nur teilweise umlagefähig sind; wie oben aufgezeigt, betrifft diese Problematik zugleich den Umlageschlüssel, so dass schon deshalb ein zusätzliches materielles Erfordernis nicht besteht. Richtigerweise sollte allerdings außerdem deutlich gemacht werden, ob abgerechnete Leistungen, auch wenn sie nach der BetrKV zur selben Kostenart gehören, von verschiedenen Rechnungsausstellern stammen, wie etwa bei der Straßenreinigung die kommunalen Gebühren und die privaten Kosten des Winterdienstes, oder ob sie sachlich verschiedene Unter-Kostentatbestände erfüllen, wie etwa die Sach- und die Haftpflichtversicherung. Die Wiedergabe der Rechnungsdaten ist, anders als je nach Brennstoffart bei der

Heizkostenabrechnung, nicht erforderlich,<sup>15</sup> ebenso nicht die Angabe von Zählerständen, solange nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird.

Die wesentliche Zutat für den materiellen Inhalt der Abrechnung stellen Erläuterungen dar. Auch wenn das Rechenwerk gedanklich und rechnerisch vorzüglich dargestellt ist, verbleiben oft Besonderheiten, deren innere Berechtigung sich ohne Erklärung nicht erschließt. Hauptanwendungsfälle sind Kostensteigerungen gegenüber der Vorabrechnung und die Bemessungsgrundlagen für Vorwegabzüge, d.h. letztlich alle Angaben, die der Mieter braucht, um die inhaltliche Bestimmung und Bewertung einzelner Ansätze nachvollziehen zu können.

---

<sup>15</sup> KG neg.RE vom 28.5.1998 DWW 1998, 244 = GE 1998, 796 = NZM 1998, 620 = WuM 1998, 474 = ZMR 1998, 627.