

Die Betriebskosten der vermieteten Eigentumswohnung

Vorbemerkung

Es wäre ungemein praktisch, dürfte die vermietete Eigentumswohnung wie ein vermietetes Einfamilienhaus behandelt werden. Dem Mieter könnten alle Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 BGB i.V. mit der BetrKV auferlegt werden, der Vermieter hätte schlicht alle Belastungen aus diesem Bereich, soweit sie nicht ohnehin dem Mieter zur direkten Abrechnung mit den jeweiligen Leistungserbringern auferlegt sind, an den Mieter weiterzureichen. Dem Vermieter einer Eigentumswohnung gehören indes nicht einmal die Wände des „Hauses“ allein, sie sind Gemeinschaftseigentum. Aber auch der Ausweg über die Annahme eines virtuellen Hauses verbietet sich. Die Kosten entstehen, bis auf wenige mögliche Ausnahmen, nicht für die Wohnung allein, sondern für mehrere. Die Problematik der Kostenverteilung ist daher unvermeidlich. Auch dem Vermieter einer Eigentumswohnung bleibt mithin nichts anderes übrig, als sich ihr, ebenso wie der Vermieter mehrerer Wohnungen im Mietshaus, zu stellen, wie er die Betriebskostenlast an den Mieter weitergibt, nach welchem Schlüssel er ihn an den Kosten teilhaben lässt und wie er letztlich über die Betriebskosten abrechnet und dem Mieter die Kontrolle der Ansätze ermöglicht.

I. Umlagevereinbarung

1. Bestimmtheit der Abrede

Die Umlage von Betriebskosten bedarf einer inhaltlich bestimmten und eindeutigen Vereinbarung.¹ Aus dem Mietvertrag muss sich ergeben, welche Betriebskostenarten der Mieter tragen soll, damit es ihm möglich ist, sich zumindest ein grobes Bild davon zu machen, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen.

¹ OLG Düsseldorf ZMR 1984, 20, OLG Köln WuM 1991, 357, AG Neuss ZMR 1997, 305; *Barthelmess* § 4 MHG Rdn. 7, v. *Brunn* in *Bub/Treier* III.A Rdn. 34, *Fischer-Dieskau/Geldmacher* § 556 BGB Anm. 3, *Emmerich/Sonnenschein/Weitemeyer* § 556 BGB Rdn. 29, *Sternel* III Rdn. 311.

Nimmt der Mietvertrag nur pauschal die Beschlüsse der Eigentümerversammlung oder die Abrechnung des Verwalters nach WEG in Bezug, liegt wegen fehlender inhaltlicher Bestimmtheit keine wirksame Betriebskostenabwälzung vor;² dies gilt im Übrigen auch für die Vermietung von Teileigentum zu gewerblichen Zwecken.³

Die Umlagevereinbarung ist mithin nur wirksam, wenn der Vermieter den Mieter entweder in einer zulässigen Weise pauschal mit den Betriebskosten belastet oder sie ihm konkret benennt.

- Zur pauschalen Weitergabe der Kosten genügt der bloße Verweis auf § 556 Abs. 1 BGB, § 19 Abs. 2 WoFG oder die BetrKV (wie bisher auf § 27 II. BV oder die Anl. 3 zu § 27 II. BV). Die umlagefähigen Kosten sind damit in den Vertrag einbezogen.⁴ § 305 Abs. 2 BGB steht nicht entgegen. Klauseln mit einer entsprechenden Bezugnahme wiederholen schlicht, was bisher in § 4 Abs. 1 MHG und nun in § 556 Abs. 1 BGB zur näheren Bestimmung der Betriebskosten beschrieben war/ist. Sie weichen nicht gem. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB vom Gesetz ab, sondern bedienen sich dessen Formulierung. Es ist anerkannt, dass in AGB gesetzliche Rechtsbegriffe verwendet werden dürfen, ohne dass damit ein Verstoß gegen das Transparenzgebot verbunden wäre.⁵ Zugleich ist damit dem Transparenzgebot aus § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB Genüge getan.

- Zur konkreten Belastung des Mieters kann der Vermieter entweder den Betriebskostenkatalog in den Mietvertrag aufnehmen oder die letzte Hausgeldabrechnung beifügen, die um die nicht umlagefähigen Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten bereinigt sein sollte .

2. Umlageschlüssel

Nach § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB sind die Kosten nach dem Flächenschlüssel umzulegen, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben. Den Parteien steht es daher frei, etwa bei

² LG Braunschweig NJW-RR 1986, 639; *Sternel* III Rdn. 313.

³ A. A. OLG Frankfurt/Main WuM 1985, 91.

⁴ BayObLG, RE vom 26.2.1984, DWW 1984, 73 = NJW 1984, 1761 = WuM 1984, 104 = ZMR 1984, 203; wiederholt durch neg. RE vom 22. 5. 1984, WuM 1984, 192, OLG Hamm, RE vom 22. 8. 1997, NZM 1998, 186 = WuM 1997, 542, OLG Frankfurt a. M., RE vom 10. 5. 2000, DWW 2000, 193 = GE 2000, 890 = NZM 2000, 757 = WuM 2000, 411 = ZMR 2000, 607; dagegen *Stapel* ZMR 2000, 580.

⁵ Z. B. ausdrücklich BGH NJW 1994, 1004; *Heinrichs* NZM 2002, 6 (11) = WuM 2002, 646 (647).

den verbrauchsabhängigen Kosten (nur dort) den Personenschlüssel zugrunde zu legen oder auch das Verhältnis der Miteigentumsanteile. Eine Vereinbarung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile setzt allerdings eine entsprechend klare Abrede voraus. Daran wird es fehlen, wenn die Kostenverteilung z.B. pauschal nach Maßgabe der dem Mieter nicht ausgehändigten Gemeinschaftsordnung erfolgen soll.

Es wird vertreten, dass die Bindung an die Miteigentumsanteile auch dann gilt, wenn sie nicht den Wohnflächenanteilen entsprechen, ausgenommen sollen nur offenbar unbillige Maßstäbe sein. Die hierzu ergangenen, regelmäßig zitierten Entscheidungen⁶ betrafen jedoch Gewerberaum, bei dem im einen Fall ausdrücklich vereinbart war, „*der Mieter übernimmt alle Verpflichtungen des Vermieters gegenüber den übrigen Miteigentümern (Gemeinschaftsordnung), soweit sie das Mietverhältnis betreffen*“.⁷ Dies hatte der Gewerbemieter gegen sich gelten zu lassen, also auch den in der Gemeinschaftsordnung festgelegten Umlageschlüssel (was nach § 305 Abs. 2 BGB nicht mehr gehalten werden könnte, wenn der Inhalt der Gemeinschaftsordnung dem Mieter nicht zur Kenntnis gebracht wurde). Von den AGB-rechtlichen Bedenken abgesehen, können die Entscheidungen auf Wohnraum nicht übertragen werden. Dieser Bereich wird in besonderem Maße vom Grundsatz der Umlagegerechtigkeit beherrscht. Es widerspräche evident dem Erfordernis eines billigen Umlagemaßstabs sowie den Grundsätzen von Treu und Glauben, wenn ein Mieter allein durch die Anbindung an die Umlage nach Miteigentumsanteilen Kosten tragen müsste, die in anderen Wohneinheiten verursacht worden sind oder diesen bei den nicht verbrauchsabhängigen Kosten zuzurechnen sind.

Als Ergebnis ist daher festzuhalten, dass die Umlage nach Miteigentumsanteilen zwar ohne weiteres vereinbart werden kann, dieser Umlageschlüssel indes nicht nur dann ausscheidet, wenn etwa die Anteile nach dem Nutzwert der Sondereigentumsflächen oder dem Nutzen aus einzelnen Einrichtungen unterschiedlich festgelegt sind⁸ oder wenn Teilflächen des gemeinschaftlichen Eigentums von einem Sondereigentümer, möglicherweise mit Zustimmung der anderen Miteigentümer, vereinnahmt wurden, etwa durch Einbeziehung benachbarter Räume in sein Teil- oder Wohnungseigentum (solange sie ihm nicht nach § 4 WEG zugeordnet

⁶ OLG Braunschweig WuM 1999, 173, OLG Hamm WuM 1981, 62.

⁷ OLG Hamm WuM 1981, 62.

⁸ *Weitnauer/Hauger* § 16 WEG Rdn. 2, 3.

wurden),⁹ sondern generell, wenn er nicht jedenfalls in etwa den verschiedenen Wohnflächen entspricht.¹⁰

Es hat im Übrigen keinen Einfluss auf den mietvertraglich festgelegten Umlageschlüssel, wenn die Betriebskosten zwischen den Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft nach einem anderen Maßstab verteilt werden. Sind, wie im Regelfall, die Flächenanteile und die Miteigentumsanteile identisch, wird es allerdings nicht zu beanstanden sein, wenn der Vermieter trotz vereinbarten Flächenschlüssels nach Miteigentumsanteilen abrechnet,¹¹ sofern er den Mieter auf diesen Umstand hingewiesen hat. Die unterschiedlichen Verteilungsschlüssel dürfen jedoch nicht dazu führen, dass der Vermieter dem Mieter höhere Kosten belastet, als er selbst an die Eigentümergeinschaft zu zahlen hat.¹²

II. Abrechnung

1. Grundlage der Abrechnung

Die nach dem Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan vom Eigentümer zu entrichtenden Wohngeldvorschüsse scheiden als Grundlage der Abrechnung in jedem Fall aus, da sie nur auf einer Schätzung der Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft beruhen.¹³ Der Eigentümer von Wohnungs- oder Teileigentum darf aber auch nicht schon auf der Grundlage der Jahresabrechnung des Verwalters, die dieser den Eigentümern zur Vorbereitung der Eigentümerversammlung übermittelt, abrechnen.¹⁴ Es handelt sich dabei um eine Beschlussvorlage, die nur vorläufigen Charakter hat und daher zur Bestimmung des Guthabens des Mieters oder von Nachforderungen des Vermieters nicht geeignet ist.

Streitig ist, ob der Vermieter sodann bereits nach Maßgabe der beschlossenen Abrechnung abrechnen kann oder erst, nachdem die Gesamt- und Einzelabrechnungen bestandskräftig¹⁵

⁹ *Weitnauer* § 3 Rdn. 44.

¹⁰ Ebenso wohl *Pfeiffer*, Betriebskosten bei Wohn- und Geschäftsraummiete (2002), 106.

¹¹ A. A. LG Berlin GE 2000, 1685 (ZK 63).

¹² LG Berlin GE 1988, 1169.

¹³ *Geldmacher* DWW 1997, 167, *Riecke* WuM 2003, 309 (310).

¹⁴ A.A. *Riecke* WE 2002, 220.

¹⁵ OLG Düsseldorf ZMR 2000, 453.

geworden sind. Zur Begründung, dass die Bestandskraft abzuwarten ist, wird angeführt, dass es sich bis dahin um noch nicht entstandene Kosten i.S. von § 1 BetrKV (bislang § 27 II. BV) handelt.¹⁶ Auch wenn erst der bestandskräftige Beschluss feststellt, welche Beträge der Eigentümer an die Gemeinschaft nach § 16 Abs. 2 WEG zu leisten hat,¹⁷ ist diese Meinung jedenfalls aus praktischen Erwägungen nicht zu übernehmen.¹⁸ Sie hat zur Folge, dass die Abrechnung bei einer Anfechtung des Beschlusses u. U. über Jahre nicht erfolgen könnte. Hieraus ergäben sich negative Auswirkungen für beide Parteien, nicht nur für den Vermieter, weil er etwa bei mehrfacher Anfechtung jahrelang keine Nachforderungen geltend machen könnte. Der Mieter würde dadurch benachteiligt, dass rechnerische Guthaben nicht ausgekehrt werden und insbesondere, dass ihm die Kontrolle der Abrechnung(en) nach Jahren unmöglich ist, soweit es um die Einbeziehung der zum Teil erheblich wechselnden tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstück geht; dies wird zumal dann deutlich, wenn das Mietverhältnis seit längerem beendet ist.

Eine praxisgerechte Lösung besteht darin, dem Vermieter die Abrechnung auch dann nach dem Beschluss der Eigentümerversammlung zu gestatten, wenn er angefochten wurde. Er sollte auf diesen Umstand hinweisen, um nicht über Vertrauensschutzgesichtspunkte etwaige Nachforderungen zu verlieren. Es wird sich daher empfehlen, die Anfechtungsfrist von einem Monat (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG) vor Erteilung der Abrechnung abzuwarten. Die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB steht einer späteren Korrektur und einem dadurch ggf. höheren Saldo zulasten des Mieters nicht entgegen, weil der Vermieter die verspätete zutreffende Abrechnung nicht zu vertreten hat (s. auch 3.).

2. Leistungs- oder Ausgabenabrechnung

Zu den Dauerstreitpunkten gehört die Frage, ob der Vermieter stets eine Leistungsabrechnung vorzunehmen hat oder auch eine Ausgabenabrechnung, die für den WEG-Verwalter gilt, zu Grunde legen darf. Nach einer Meinung ist der Eigentümer verpflichtet, die Ausgabenabrechnung in eine Leistungsabrechnung umzurechnen.¹⁹ Nach anderer Ansicht darf der

¹⁶ *Geldmacher DWW* 1997, 167.

¹⁷ BGH NJW 1994, 2950, BayObLG ZMR 1999, 119.

¹⁸ *Drasdo NZM* 2001, 13 (16), *Jennißen NZM* 2002, 236, *Riecke ZMR* 2001, 79 f.

¹⁹ LG Düsseldorf DWW 1988, 210; *Drasdo NZM* 2001, 13 (15), *Geldmacher DWW* 1997, 167, *Riecke WE* 2002, 220 f., *Schmid DWW* 1990, 351, *Sternel PiG* 40 (1003), 94 f.

Eigentümer mit den Beträgen aus der Ausgabenabrechnung des Verwalters abrechnen,²⁰ jedenfalls wenn es vereinbart ist.²¹ Es fragt sich, ob sich rechtliche Anhaltspunkte für die maßgebliche Art der Abrechnung finden lassen.

a) Die Abrechnung hat zunächst den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB zu entsprechen, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben zu enthalten.²² Diese Voraussetzung ist bei beiden Varianten gegeben, so dass § 259 BGB nicht weiter führt. Nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB ist über die Betriebskosten jährlich abzurechnen. Damit ist primär der Abrechnungszeitraum festgelegt, d.h., dass über die im Abrechnungszeitraum entstandenen Kosten Rechnung zu legen ist, zu denen auf den ersten Blick auch die gehören, die sich auf die Folgeperiode beziehen.

b) Deutlicher ist die Lage, wenn der materielle Gehalt einer Abrechnung näher betrachtet wird. Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter das Mietobjekt in einem zu vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Er ist daher verpflichtet, alle notwendigen Leistungen, ggf. mit Hilfe Dritter, zu erbringen, um dieses Ziel zu erreichen. Sämtliche Kosten nach Nr. 2 bis 17 BetrKV dienen diesem Zweck, ausgenommen ist allein die insoweit systemfremde Grundsteuer in Nr.1. Die entsprechenden Aufwendungen sind kalkulatorischer Anteil der vom Mieter geschuldeten Miete (vgl. § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB für die Lasten). Der Vermieter ist weder Treuhänder der Vorauszahlungen noch Geschäftsbesorger, er wird allein im Rahmen seiner mietvertraglichen Pflichten tätig und rechnet nach Ablauf der Abrechnungsperiode „nur“ noch darüber ab, ob der Mieter im Abrechnungszeitraum schon die volle Miete entrichtet oder überzahlt hat. Ebenso wie ein Verkäufer oder Werkunternehmer ist er daher grundsätzlich nicht berechtigt, über Kosten abzurechnen, denen noch keine erbrachten Leistungen gegenüber stehen. Jenen wie auch ihm ist es daher nicht möglich, etwa zukünftige Leistungen anzusetzen. Auf dieser Basis verbietet es sich, den Mieter z.B. mit Prämienrechnungen eines Versicherers, die erst den Versicherungsschutz und damit die Leistung für das Folgejahr betreffen, zu belasten.

Diese Rechtslage ändert sich nicht, wenn der WEG-Verwalter in die Überlegungen einbezogen wird. Vom Standpunkt des Mieters aus handelt es sich nur um eine dritte Person,

²⁰ *Blank DWW* 1992, 65, *Seuß WE* 1993, 70, 71.

²¹ OLG Schleswig, RE vom 4.10.1990, WuM 1991, 313, *Lützenkirchen ZWE* 2003, 99 (103), *Sternel PiG* 55 (1998) S. 95.

²² BGH WuM 1982, 207.

die im (Mit-)Auftrag des Vermieters Rechnungen sammelt und bezahlt sowie die Kosten dem vermieteten Eigentümer weiterreicht. Im Innenverhältnis des Eigentümers zum Mieter bleibt es beim beschriebenen Zweck der Aufwendungen und dem angegebenen materiellen Gehalt der Abrechnung.

Es ist damit festzuhalten, dass die Leistungsabrechnung die maßgebliche Abrechnungsweise zu sein hat, gleichviel ob es sich um die Abrechnung über eine vermietete Eigentumswohnung oder Mietwohnungen handelt.

c) Dem Vermieter könnte es aber gestattet sein, sich ebenso wie bei sonstigen Vorgängen, an deren Ende eine wirtschaftliche Berechnung der Leistungen erfolgt, mit dem Mieter auf eine modifizierte Abrechnungsgrundlage zu verständigen. Eine entsprechende (angemessene) Vereinbarung vorausgesetzt, ist etwa ein Lieferant oder Werkunternehmer ohne weiteres berechtigt, anstehende, aber noch nicht erfolgte Leistungen in seine Rechnung einzustellen. Den Vermieter anders zu behandeln, wäre nur gerechtfertigt, wenn gewichtige Gründe dagegen stünden.

Die Vereinbarung der Umlage nach Ausgabenabrechnung verstieße zunächst gegen § 556 Abs. 4 BGB, wenn sie dem Mieter nachteilig ist. Eine direkte Benachteiligung zu den Bestimmungen in Abs. 1, Abs. 2 Satz 2 oder Abs. 3 ist nicht auszumachen. Sie könnte daher zunächst nur im Abgehen von den oben beschriebenen Grundsätzen liegen, wobei die Pflicht des Vermieters, die vertragsgemäße Gebrauchsmöglichkeit sicher zu stellen, nicht tangiert ist; zahlt der Vermieter schon für eine künftige Abrechnungsperiode vorab, ist der Erhalt der vertragsgemäßen Nutzbarkeit in besonderem Maße gesichert. Soweit es um die Feststellung geht, ob die Miete im Abrechnungszeitraum voll bezahlt oder überzahlt ist, ist nicht erkennbar, warum sich der Mieter nicht mit einer Mietvorauszahlung sollte einverstanden erklären können, die auch sonst zulässig ist und die ihm bei zwischenzeitlichem Auszug oder im Rahmen der Folgeabrechnung gutgebracht wird, indem die Belastung geringer ausfällt.

Maßgeblich ist mithin das Ergebnis einer Interessenabwägung, also auf den Grundsatz der sinnvollen Relation zwischen dem Arbeits- und Zeitaufwand des Vermieters einerseits und den schutzwürdigen Interessen des Mieters andererseits abzustellen.²³ Die Verpflichtung des Eigentümers, die Ausgabenabrechnung in eine Leistungsabrechnung umzurechnen, bedeutet,

²³ BGH WuM 1982, 207.

dass er die Rechnungen bzw. Gutschriften zumindest zu den nicht verbrauchsabhängigen Kosten, die der Verwalter in die Abrechnung einstellte, darauf überprüfen muss, ob sie im Abrechnungszeitraum liegen. Soweit dies nicht der Fall ist, hat er die Kosten entweder insgesamt oder zeitanteilig aus der Abrechnung heraus zu nehmen und in die folgende für den Mieter vorzutragen. Die Verlagerung kommt z. B. in Betracht, wenn der Verwalter die zum Ersten eines Jahres fällige Prämie für eine Versicherung noch vor Ablauf des Wirtschaftsjahres bezahlt,²⁴ oder wenn er periodische, monatlich oder quartalsweise zu erbringende Vergütungen für den Hausmeister oder Dritte kurz vor Ablauf des Wirtschaftsjahres bezahlt und diese den ersten Zeitraum des folgenden Wirtschaftsjahres betreffen. Bei den verbrauchsabhängigen Kosten werden sich insoweit üblicherweise keine Schwierigkeiten ergeben, auch wenn die Leistungsträger nicht periodengerecht abrechnen und Abschlagszahlungen auf die nächste Abrechnung zu leisten sind; der Vermieter darf die Abschlagszahlungen in der Abrechnung berücksichtigen und damit so abrechnen, wie auch der Verwalter nach WEG, von dessen verwaltetem Gemeinschaftskonto die entsprechenden Beträge bei Fälligkeit ohnehin in aller Regel abgebucht werden, so dass er in der Praxis kaum die Möglichkeit hat, diese Ausgaben von einem Wirtschaftsjahr auf das folgende zu übertragen.

Es ist damit zwar evident, dass es für den Eigentümer eine deutliche Arbeits- und Zeitersparnis darstellt, die Kosten an den Mieter auf der Grundlage der Ausgabenabrechnung des Verwalters weiterzugeben. Mit dieser Feststellung kann es indes nicht sein Bewenden haben, da die zweite, gleichrangig zu bewertende Forderung, dass die schutzwürdigen Interessen des Mieters zu wahren sind, ebenfalls erfüllt sein muss. Im laufenden Mietverhältnis geht es dabei primär um die Plausibilitätskontrolle. Dass es dem Mieter nicht auf die exakten Kosten je Abrechnungszeitraum ankommt, sondern auf die Gesamtkosten,²⁵ ist in dieser Allgemeinheit sicherlich nicht zutreffend und auch letztlich als Billigkeitsargument nur zur Ergebniskontrolle geeignet.²⁶ Kostenverschiebungen machen es dem Mieter schwer, Grund und Höhe z. B. von Kostensprüngen nachzuvollziehen. Es ist für ihn nicht mehr transparent, da sich die Bezugsgrößen nach den berücksichtigten Rechnungen und nicht danach richten, ob ein Kostenanstieg auf höherem Verbrauch oder bei den nicht verbrauchsabhängigen Kosten auf höheren Preisen beruht oder nur darauf, dass dem

²⁴ Vgl. *Geldmacher* DWW 1997, 167.

²⁵ *Blank* DWW 1992, 65.

²⁶ *Sternel* PiG 40 (1993) S. 94 f.

Vermieter innerhalb der Periode von dritter Seite zwei Rechnungen zugegangen sind, weil sich etwa die erste für eine frühere Zeit verspätet hatte. Erfasst die Rechnung zwei Verbrauchszeiträume, ist die Zuordnung besonderer Ereignisse schwierig, z. B. von Rohrbrüchen im Rahmen der Wasserabrechnung. Gleichwohl ist nicht zu übersehen, dass auch die jeweilige Umrechnung von der Ausgaben- auf die Leistungsabrechnung Irritationen des Mieters zur Folge haben kann. Für den Mieter, der die Einzelabrechnung, die der Eigentümer vom Verwalter erhielt, einsieht oder die Abrechnungsunterlagen des Verwalters überprüft, kann es verwirrend sein, wenn die ihm erteilte Abrechnung bei Einzelpositionen divergierende Beträge zur Belastung des Eigentümers aufweist, etwa wenn eine Zahlung in einem früheren Wirtschaftsjahr in die Eigentümerabrechnung eingestellt wurde, so dass sie in der aktuellen Verwalterabrechnung nicht mehr erscheint, vom Eigentümer aber periodengerecht in die folgende Abrechnung für den Mieter übertragen wurde. Ferner ist das Erfordernis für den Vermieter, ständig zwei in Teilen verschiedene Abrechnungen fortzuschreiben, für den Mieter nicht ohne Risiko. Es kann nicht nur zu Lasten des Eigentümers dazu kommen, dass vorgetragene Kosten in der nächsten Abrechnung übersehen werden, sondern auch dazu, dass Kosten unbeabsichtigt doppelt angesetzt werden.

d) Die Lösung der Problematik erschließt sich bei einem genaueren Vergleich der beiden Abrechnungswege. Werden die bisher erörterten Gesichtspunkte zusammengefasst, zeigen sich praktisch nur geringe Unterschiede.

- Der Vermieter darf nur dann nach Mieteigentumsanteilen abrechnen, wenn sie bis auf allenfalls marginale Abweichungen der Wohnfläche entsprechen.

- Sind für einen Teil der Einrichtungen Vollwartungsverträge (Aufzug, Antennen, Wäschepflege) abgeschlossen, sind die auf Instandsetzung entfallenden Anteile herauszurechnen.

- Erledigt der Hausmeister auch Verwaltungs- und/oder Reparaturarbeiten, sind die Kosten um die entsprechenden Anteile zu kürzen.

- Enthalten einzelne Kostenpositionen Reparatur-, Anschaffungs- oder Wiederbeschaffungskosten (Aufzug, Straßenreinigung/Winterdienst, Gartenpflege, Wäschepflege), sind diese herauszunehmen.

Dieser Korrekturkatalog macht deutlich, dass der Vermieter, der die entsprechend bereinigte Verwalterabrechnung an den Mieter weiterreicht (und im Übrigen nur die mietvertraglich vereinbarten Kosten umlegt), etwa mit einer Fotokopie und den notwendigen Ergänzungen,²⁷ ihn durch eine Ausgabenabrechnung ggf. nur noch mit den zusätzlichen Kosten belastet, die sich nicht auf die abgerechnete Periode beziehen. Warum der Mieter durch eine Vereinbarung etwaige hierdurch entstehende, oben angesprochene Plausibilitätsprobleme nicht sollte akzeptieren können, erschließt sich nicht.

Wird hinzugenommen, dass den Vermieter generell die Pflicht zur Erläuterung trifft, wenn sich beim Vergleich der aktuellen Abrechnung mit derjenigen des Vorjahres veränderte Kosten ergeben,²⁸ ist der vermietende Wohnungseigentümer ohnehin zur sorgfältigen Kontrolle aller Kostenansätze und etwaigen Erläuterung verpflichtet. Gerade der Kostenanstieg durch die Aufnahme nicht periodengerechter verbrauchsunabhängiger Kosten ist auffällig (etwa die Verdoppelung der Prämienrechnung eines Versicherers). Bei den besonders kostenintensiven verbrauchsabhängigen Kosten ergeben sich, wie erwähnt, ohnehin im Regelfall keine Schwierigkeiten, weil die Abschläge beim WEG-Verwalter abgebucht werden.

Ein Sonderproblem stellt sich, wenn Liquiditätsengpässe bei der WEG bestehen und deshalb die Ausgaben herausgeschoben²⁹ oder später im Wege einer Sonderumlage³⁰ erhoben werden. Hier ist die Plausibilitätskontrolle für den Mieter auf den ersten Blick erschwert. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die beträchtlichen Schwankungen in der Höhe der abgerechneten Kosten ohnehin vom Vermieter eingehend zu erläutern sind, weil es anderenfalls bereits an einer formell wirksamen Abrechnung fehlt mit der möglichen Ausschlussfolge aus § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB. Gravierender erscheint die Lage bei einem zwischenzeitlichen Mieterwechsel. Es versteht sich indes von selbst, dass der neue Mieter nicht mit den Kosten belastet werden darf, die nicht auf seine Wohnzeit entfallen. Die Ausgabenabrechnung ist kein Freibrief für den Eigentümer, dem Mieter ohne Bezug zu dessen Mietzeit mit Betriebskosten zu belasten. Da es sich um die Nachberechnung der in der Abrechnungsperiode gezahlten Miete handelt, hat für Mietrückstände allein der alte Mieter einzustehen; hat ihm der Vermieter wegen der

²⁷ Vgl. *Langenberg* Betriebskostenrecht 3. Aufl. 2002 G Rdn. 178 f.

²⁸ *Langenberg* Betriebskostenrecht G Rdn. 149.

²⁹ *Pfeiffer* S. 106.

³⁰ *Riecke* WE 2002, 220 (221).

geringeren Kosten ein Guthaben ausgezahlt, ist es seine Sache, sich durch eine Nachbelastung zu erholen. Versäumte er es, in der Abrechnung einen entsprechenden Vorbehalt aufzunehmen, oder kann sich der alte Mieter ggf. auf Verwirkung berufen, muss der Vermieter, der den Abrechnungsweg der Ausgabenabrechnung schließlich gewählt hat, die Kosten selbst tragen.

e) Nach Allem ist als Ergebnis zu konstatieren, dass die Leistungsabrechnung vorrangig ist, die Ausgabenabrechnung jedoch von den Parteien im Mietvertrag festgeschrieben werden darf.

3. Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB

Nach § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB ist die Abrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Die Verspätung bleibt nur folgenlos, wenn der Vermieter sie nicht zu vertreten hat. Nach einer Auffassung hat er Verzögerungen aus seinem Rechtskreis immer zu vertreten.³¹ Kommt der WEG-Verwalter seiner Pflicht zur zügigen Abrechnung nicht nach, stammt die Ursache für die Verzögerung der Abrechnung gegenüber dem Mieter aus der Sphäre des Vermieters. Da er (zudem) gehalten sei, sich das für die Leistungsabrechnung notwendige Zahlenmaterial ggf. beim WEG-Verwalter zu besorgen, müsse er sich die Verspätung ohnehin zurechnen lassen.³² Nach anderer Ansicht hat er die Verspätung nicht zu vertreten, wenn er sich nachdrücklich um die Vorlage der WEG-Abrechnung bemüht,³³ ggf. muss er gegen den Verwalter auf Erteilung der Abrechnung klagen.³⁴ Der WEG-Verwalter, der nicht zugleich das Sondereigentum verwaltet, ist nicht Erfüllungsgehilfe des Vermieters. Er steht insoweit Dritten gleich, deren Rechnungen der Vermieter, ggf. mit zwischenzeitlichen nachdrücklichen Mahnungen, abwarten darf, ohne nach § 556 Abs. 3 Satz 4 BGB zu einer Teilabrechnung verpflichtet zu sein.

4. Bindung des Mieters an die Abrechnung des Verwalters

³¹ *Beuermann/Blümmel* S. 117, *Börstinghaus/Eisenschmid* § 556.

³² *Münstermann-Schlichtmann* S. 288 f., *Riecke WuM* 2003, 309 (311).

³³ *Langenberg Betriebskostenrecht* G Rdn. 85; vgl. *Sternel ZMR* 2001, 937, 940.

³⁴ *Börstinghaus/Eisenschmid* § 556.

Bestimmungen im Mietvertrag, dass für die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten die Abrechnung des Verwalters maßgeblich ist, sind unwirksam.³⁵ Da die Abrechnung eine Nachberechnung darstellt, ob die Miete im Abrechnungszeitraum vollständig gezahlt oder überzahlt wurde, stellen Kostenansätze, die über den mietvertraglich bestimmten Rahmen hinausgehen, eine versteckte Mieterhöhung dar, ohne dass die Voraussetzungen der §§ 557, 558 BGB beachtet sind, was den Mieter benachteiligt (§ 557 Abs. 4 BGB). Abgesehen davon, dass dieser Effekt überraschend im Sinne des § 305c BGB ist, halten sie der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB nicht Stand.³⁶ Sie sind geeignet, den Mieter unangemessen zu belasten, schon weil die nach § 1 Abs. 2 BetrKV notwendigen Ausgrenzungen von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verwaltungskosten fehlen.

III. Kontrollrechte

Der Eigentümer von Wohnungs- oder Teileigentum erhält vom Verwalter in aller Regel nur die Jahresabrechnung und die dazu gehörenden Unterlagen. Die Belege verbleiben beim Verwalter. Hieraus wird zum Teil abgeleitet, dass der vermietende Eigentümer nur die in seinen Händen befindlichen Unterlagen dem Mieter zur Einsicht vorzulegen habe.³⁷ Diese Meinung ist abzulehnen, da sie die Rechte des Mieters unangemessen verkürzt.³⁸ In die Abrechnung des Verwalters fließen in der Regel Kosten ein, die nicht zu den Betriebskosten zählen, insbesondere Instandsetzungs- und Verwaltungskosten. Ergibt sich für den Mieter aus der ihm vom Vermieter erteilten Einzelabrechnung, sofern dieser nicht ohnehin die Jahresabrechnung, gekürzt um Verwalterentgelt und Instandsetzungsrücklage, weiterleitet, nicht mit der notwendigen Sicherheit, dass er nur mit Betriebskosten belastet wird, ist sein Interesse an einer Nachprüfung anhand der Belege evident. Die Jahresabrechnung reicht insoweit nicht aus, selbst wenn einzelne Positionen den Vermerk tragen, es handele sich um Reparaturkosten; zumindest die Grundlagen für die Aufteilung der Reparatur- und Betriebskosten sind nicht ersichtlich. Dem Mieter bleibe nur der Glaube und die Hoffnung, dass alles seine Richtigkeit habe.

³⁵ *Münstermann-Schlichtmann* FS Deckert 2002 S. 278, *Riecke* ZMR 2001, 77 (78), *ders.*, WuM 2003, 309 (311); a.A. *Abramenko* ZMR 1999, 676 ff.

³⁶ *Riecke* WuM 2003, 309 (311).

³⁷ LG Mannheim WuM 1996, 630; *Blank* WE 1991, 40.

³⁸ LG Frankfurt/Main WuM 1997, 52, AG Hamburg MJ 1999, 9; *Emmerich/Sonnenschein/Weitemeyer* § 556 BGB Rdn. 68, *Riecke* ZMR 2001, 79, *Windisch* WuM 1996, 630; differenzierend *Seldeneck* Rdn. 3708: Einsicht nur, wenn die Überlassung von Kopien ausnahmsweise nicht reicht.

Es kommt hinzu, dass die Beschränkung der Rechte des Mieters sachlich nicht geboten ist, da der Eigentümer vom Verwalter ohne weiteres Einsicht in die Abrechnungsunterlagen verlangen kann;³⁹ auch dem Verwalter einer großen Wohnanlage ist es verwehrt, dem Eigentümer die Einsicht mit der Begründung zu verweigern, er sei überfordert, wenn jeder Eigentümer dieses Recht geltend machen würde.⁴⁰ Der Eigentümer darf daher z. B. den Mieter ermächtigen, die Unterlagen beim Verwalter einzusehen, und zwar auch dann, wenn die Abrechnung durch Beschluss der Eigentümer bestandskräftig geworden ist.⁴¹

³⁹ OLG Hamm ZMR 1998, 586 m. w. N., BayObLG NZM 2000, 873 sowie NZM 2003, 905.

⁴⁰ BayObLG NZM 2000, 873.

⁴¹ LG Frankfurt/Main WuM 1997, 52; *Bärmann/Pick/Merle* § 28 Rdn. 87.