

pfändete Sparkonto gewährt oftmals nicht den gewünschten Zugriff auf den angelegten Geldbetrag. Der Mietverwalter muss die Verpfändungsbedingungen sorgfältig aushandeln und prüfen, um im Zweifel die Hinterlegung des verpfändeten Betrages durch die Bank beim Amtsgericht und den daran anschließenden Rechtsstreit mit dem Mieter über die Zustimmung zur Auszahlung zu vermeiden. Die Bürgschaft, gleich ob Privat- oder Bankbürgschaft, ist keineswegs so gut, wie überwiegend angenommen. Das Ausfallrisiko des Mieters wird mit dem Ausfallrisiko des Bürgen kombiniert. Für den Privatbürgen (regelmäßig ein Familienangehöriger des Mieters) war dies schon immer bekannt; im Bankenbereich ist diese Erkenntnis erst mit den Entwicklungen auf dem Finanzmarkt bewusst geworden. Überwiegend sind auch die Einredemöglichkeiten des Bürgen (§§ 768 bis 771 BGB) und die Vollstreckungs- und Verwertungspflicht des Vermieters (§ 772 BGB) unbekannt.

gg) *Schönheitsreparaturen*. Es liegt der Gedanke zugrunde, dass der Mieter nur verpflichtet werden kann, die Schönheitsreparaturen auszuführen, die auf seiner Nutzung beruhen und zum Zeitpunkt des Ausführungsverlangens objektiv notwendig sind. Damit scheiden Regelungen, die den Mieter ohne eine Vergütungsregelung zur **Anfangsrenovierung** verpflichten, ohne weiteres aus, da die Notwendigkeit dieser Arbeiten nicht auf seiner Nutzung beruht. Ebenso klar scheiden Verpflichtungen zu einer **Endrenovierung** aus, wenn diese unabhängig von der konkreten Notwendigkeit bei Mietende wirken würden; dies erfasst auch eine Vielzahl von Fristenregelungen, da der Ablauf einer Frist eben nicht zwingend die Notwendigkeit der Arbeiten im konkreten Fall bedeutet. 522

Während der Mietzeit interessiert den Vermieter typischerweise die dekorative Gestaltung durch Farbwahl und Ausführung der Schönheitsreparaturen kaum; rechtlich hat es ihn nicht zu interessieren. Hinsichtlich der Anfangsrenovierung mag der Vermieter die unrenovierte Wohnung als Vertragsgegenstand definieren, um rechtlich eine eigene Anfangsrenovierung zu vermeiden und faktisch eine Renovierung durch den Mieter herbeizuführen. Für die meisten Vermieter ist die Renovierungspflicht bei Mietende von Bedeutung, da sie die rechtliche Konstruktion Mietzahlung gegen zulässige (Ab-)Nutzung verdrängen. 523

Im Rahmen der Vertragsgestaltung ist angesichts der Rechtsprechung zunächst sicher zu stellen, dass der Vermieter weder die Anfangsrenovierung noch eine Renovierung während der Mietzeit schuldet. Erst in zweiter Linie ist die Renovierungspflicht des Mieters von Bedeutung. Eine Renovierungsklausel, die zumindest bei Mietende eine Rückgabe in Farbtönen verlangt, die möglichst viele Mitinteressenten akzeptieren 524

können, ist zulässig¹⁶⁶. Sind Renovierungsarbeiten (noch) nicht objektiv erforderlich, muss der Mieter andernfalls nichts ausführen. Wann diese Voraussetzungen erfüllt sind, wird im Einzelfall regelmäßig streitig zu entscheiden sein. Eine sogenannte „**Quotenklausel**“, die den Mieter verpflichtet für noch nicht fällige Arbeiten einen anteiligen Kostenbetrag zu tragen, ist rechtlich zulässig. Abgesehen von der Schwierigkeit eine derartige Regelung einerseits zulässig, andererseits noch verständlich zu formulieren ist die praktische Umsetzung kaum sinnvoll zu lösen. Der Bundesgerichtshof verlangt, dass die Quote sich am Verhältnis der Zeit seit Vertragsbeginn bzw. letzter Ausführung der Arbeiten bis Mietende zum Zeitraum von Vertragsbeginn bzw. letzter Ausführung bis zum Zeitpunkt der objektiv notwendigen Erforderlich bei fiktiv zu unterstellender gleichmäßigen weiteren Nutzung zu orientieren hat¹⁶⁷. Man stelle sich den Sachverständigen vor, der mit der RAL-Farbtabelle vor der Wand steht und feststellen muss, in wie vielen Monaten voraussichtlich die objektive Renovierungsbedürftigkeit gegeben sein würde.

- 525 Die Hoffnung, irgendeine Vertragsklausel zu vereinbaren und der Mieter werde schon während der Mietzeit renovieren und bei Mietende hoffentlich davon ausgehen, er müsse erneut renovieren, ist trügerisch. Hat der Mieter Arbeiten ausgeführt, obwohl diese wegen der unwirksamen Klausel nicht geschuldet waren, erhält er Geldersatz¹⁶⁸. Der Vermieter/Verwalter haftet, wenn er den Mieter zur Ausführung auffordert, obwohl die Klausel unwirksam ist¹⁶⁹. Als Aufforderung gilt dabei bereits der bloße Hinweis auf die Einhaltung der vertraglichen Regelung in der Kündigungsbestätigung¹⁷⁰. Es muss dem Verwalter daher angeraten werden, den Mieter aktiv auf die Unwirksamkeit der vertraglichen Regelung hinzuweisen, um Bereicherungsansprüche des Mieters gegen den Vermieter und damit Schadensersatzansprüche des Vermieters zu vermeiden.
- 526 *hh) Vollmachtsklausel.* Der vom Mietverwalter verwendete Formularmietvertrag sollte in jedem Fall zwei verschiedene Vollmachtsklauseln enthalten. Einerseits bietet es sich an, bereits im Mietvertrag die Vollmacht des Verwalters für den Vermieter festzuschreiben, andererseits hilft die gegenseitige Bevollmächtigung der Mieter bei Personenmehrheit in der praktischen Vertragsabwicklung.
- 527 Will der Verwalter für den Vermieter handeln, beispielsweise die Mietserhöhungsbegehren stellen oder den Vertrag kündigen, ist zur formellen

¹⁶⁶ BGH VIII ZR 224/07 Urteil vom 8.6.2008

¹⁶⁷ BGH VIII ZR 247/05 Urteil vom 7.3.2007

¹⁶⁸ BGH VIII ZR 302/07 Urteil vom 27.5.2009

¹⁶⁹ KG 8 U 190/08 Urteil vom 18.5.2009

¹⁷⁰ KG 8 U 190/08 Urteil vom 18.5.2009

Wirksamkeit oftmals die Vorlage einer Originalvollmacht erforderlich. Dies kann mit einer Vollmachtsregelung im Mietvertrag erleichtert werden. Bereits im Mietvertrag zwischen Vermieter und Mieter kann geregelt sein, dass der Verwalter für den Vermieter berechtigt ist bestimmte Erklärungen wie Mietanpassung und Kündigung abzugeben, andererseits Erklärungen des Mieters wirksam entgegennehmen darf (wichtig für die Kündigungserklärung des Mieters). Auf Mieterseite dürfen sich diese zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen bevollmächtigen, soweit es sich nicht um Kündigung oder Mietaufhebungsverträge handelt¹⁷¹.

ii) *Kleinreparaturklausel*. Die Verwendung einer sogenannten Kleinreparaturklausel ist weit verbreitet. Eine derartige Klausel ist zulässig, soweit der Mieter Kosten für Kleinreparaturen an Mietgegenständen tragen muss, die seinem häufigen Zugriff ausgesetzt sind, und der Betrag im sowohl Einzelfall als auch bei mehreren Fällen innerhalb eines Kalenderjahr angemessen begrenzt ist. Übersteigen die Kosten im Einzelfall den vereinbarten Betrag, muss sich der Mieter nicht beteiligen. Er trägt dann keine Kosten. Zulässig ist allein eine Kostenbeteiligung, nicht die Verpflichtung zur Vornahme oder Beauftragung derartiger Arbeiten. **528**

Wie hoch der Betrag im Einzelfall sein darf, wird unterschiedlich beantwortet. Hielt der Bundesgerichtshof¹⁷² im Jahr 1992 einen Betrag von 150 DM für zulässig, wird teilweise aktuell eine Höhe von 100 €¹⁷³ für zulässig gehalten, 200 €¹⁷⁴ vor allem im Hinblick auf die Miethöhe (monatlich 260 €) für unwirksam gehalten. **529**

b) *Zahlungsüberwachung/Mahnwesen*

Eine wesentliche Pflicht des Mietverwalters liegt in der Zahlungsüberwachung. Bei Mietrückständen für zwei aufeinanderfolgende Monate in Höhe von mehr als einer Monatsmiete oder bei längerem Zeitraum mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten und Verzugslage ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt, der Verwalter von Ausnahmen im Einzelfall regelmäßig verpflichtet, um weiteren Verzugsschaden vom Vermieter abzuwenden. Dieser Rückstand kann bereits innerhalb von fünf bis sechs Wochen entstehen. Die Pflicht des Verwalters setzt daher eine zeitnahe Buchführung und ein zeitnahes Mahnwesen voraus. Zögert der Verwalter bei der Wahrnehmung der gesetzlichen Möglichkeiten, ist die Haftung für den Verzögerungsschaden vorprogrammiert. **530**

¹⁷¹ Schmidt – Futterer/Blank zu § 542 BGB

¹⁷² BGH VIII ZR 129/91 Urteil vom 6.5.199

¹⁷³ AG Brandenburg 31 C 306/07 Urteil vom 6.3.2008

¹⁷⁴ AG Bremen 21 C 269/05 Urteil vom 24.5.2007

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die zutreffende Zahlungsanzuordnung. Solange der Mieter pünktlich stets die Miete und Abrechnungsbeträge in zutreffender Höhe zahlt, ist dies unschwer möglich. Für alle anderen Zahlungen sind §§ 366, 367 BGB zu beachten, wonach zunächst der Schuldner bestimmen kann, worauf er bezahlt. Enthält die Zahlung keine Bestimmung, tritt die Verteilung gemäß § 366 Abs. 2 BGB ein. Dies kann zu umständlichen Verrechnungen führen, zumal bei Zuordnungen zu Zinsen, Kosten, Betriebskosten und Nettomiete.

- 531** Sowohl gesetzlich als auch typischerweise vertraglich ist der Zeitpunkt der Mietzahlungspflicht nach dem Kalender bestimmt, nämlich auf den dritten Werktag des Monats (§ 556b BGB), wobei jedoch der Samstag nicht als Werktag gilt¹⁷⁵. Damit tritt Verzug ohne Mahnung ein. Wird – wie üblich – gleichwohl gemahnt, sind die Kosten der Mahnung, die dann ja bereits nach Verzugsbeginn entstanden sind, erstattungsfähig. Eine Zahlung des Mieters ist in diesen Fällen zunächst auf die (Mahn-)Kosten, dann auf die (gesetzlichen) Verzugszinsen und erst danach auf die Hauptforderung zu verrechnen (§ 367 BGB). Bei den möglichen Hauptforderungen ist zunächst auf die Forderung zu verrechnen, die weniger Sicherheit bietet; dies spielt eine Rolle, sofern bestimmte Zahlungsrückstände bereits tituliert sind, bestimmte noch nicht; in diesen Fällen erfolgt die Verrechnung unbestimmter Zahlungen zunächst auf die nicht titulierten Forderungen. Weiter ist nach Alter der Forderung zu verrechnen, also die früher fällige Miete zuerst. Innerhalb einer Miete ist zunächst auf die Betriebskostenvorauszahlung¹⁷⁶ und erst danach auf die Nettomiete zu verrechnen.
- 532** Vereinzelt wird eine Verrechnungsbefugnis des Vermieters angenommen¹⁷⁷, zutreffend ist aber, dass der Vermieter keine Befugnis hat, sondern die gesetzliche Reihenfolge einzuhalten ist¹⁷⁸. Der Vermieter braucht daher im Zahlungsprozess die Verrechnungsreihenfolge auch nicht darzulegen. Er muss allein die Ansprüche und die Zahlungseingänge darlegen; die Tilgungsanzuordnung hat im Zweifel das Gericht als Rechtsfrage zu beantworten.
- 533** Der Verwalter muss eine zeitnahe Buchführung gewährleisten. Die anspruchsvolle Frage der richtigen Zahlungsanzuordnung gehört zu den Standardaufgaben des Verwalters.
- 534** Hinsichtlich des Inkasso und eventueller Rechtsstreite ist zu beachten, dass § 79 ZPO die Vertretungsbefugnis auch im Parteiprozess grund-

¹⁷⁵ BGH VIII ZR 6/09 Urteil vom 21.4.2010

¹⁷⁶ AG Frankfurt 33 C 3987/09 Urteil vom 11.2.2010

¹⁷⁷ AG Rheine 10 C 169/03 Urteil vom 06.10.2003

¹⁷⁸ KG 12 U 281/01 Urteil vom 8.5.2003

Brandenburgisches OLG 3 W 2/07 Beschluss vom 15.1.2007

sätzlich den Rechtsanwälten vorbehalten. Die Partei, vorliegend also der Vermieter, könnte sich selbst vertreten. Der Verwalter – sofern er nicht Rechtsanwalt ist – ist aber regelmäßig an der Vertretung vor Gericht gehindert.

c) Abrechnungen (Heiz- und Betriebskosten)

Soweit Vorauszahlungen für Betriebskosten vereinbart sind, sind diese jährlich abzurechnen (§ 556 Abs. 3 S.1 BGB). Löst man sich von der Vorstellung, dass eine Betriebskostenabrechnung für alle Mieter im Objekt und den Vermieter „gerecht“ sein müsse, kommt man dem Ziel eine „richtige“ Betriebskostenabrechnung zu erstellen oftmals näher. Betriebskostenabrechnungen sind tatsächlich und rechtlich fehleranfällig. Eine unangreifbare Abrechnung wird man möglicherweise gar nicht erstellen können, da selten alle theoretischen Aspekte in der Praxis berücksichtigt werden können, zumal wenn man wirtschaftliche Gesichtspunkte an die Erstellung einer Betriebskostenabrechnung den möglichen Differenzen in der konkreten Abrechnung gegenüberstellt. Gleichwohl sollte die Abrechnung so erstellt werden, dass die weit überwiegende Zahl von Fehlermöglichkeiten ausgeschlossen ist. Von großer Bedeutung ist dabei, zumindest eine formell ordnungsgemäße Abrechnung zu erstellen, da die Konsequenzen einer formell unzureichenden Abrechnung für den Vermieter und den Verwalter schmerzhaft sind. 535

aa) Was sind Betriebskosten?. Der Begriff der Betriebskosten ist in § 1 der Betriebskostenverordnung definiert. Für die Praxis ist der Betriebskostenkatalog in § 2 BetrKVO von Bedeutung: 536

§2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die **Grundsteuer**;
2. die Kosten der **Wasserversorgung**, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der **Entwässerung**, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen **Heizungsanlage** einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder
- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder
- c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder
- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen **Warmwasserversorgungsanlage**, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener **Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**
 - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des **Personen- oder Lastenaufzugs**, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der **Straßenreinigung** und **Müllbeseitigung**, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der **Gebäudereinigung** und **Ungezieferbekämpfung**, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der **Gartenpflege**, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der **Beleuchtung**, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der **Schornsteinreinigung**, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der **Sach- und Haftpflichtversicherung**, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-,

Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den **Hauswart**, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der **Gemeinschafts-Antennenanlage**, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder
 - b) des Betriebs der mit einem **Breitbandkabelnetz** verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der **Einrichtungen für die Wäschepflege**, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. **sonstige Betriebskosten**,
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

bb) Welche Betriebskosten sind vom konkreten Mietvertrag erfasst?. Stets ist für jeden einzelnen konkreten Mietvertrag zu prüfen, welche der Betriebskostenarten aus dem Katalog des § 2 BetrKVO auch im Mietvertrag als umlagefähig vereinbart ist. Die Regelung in der Betriebskostenverordnung stellt nur den maximal zulässigen Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung dar. Ohne vertragliche Vereinbarung trägt die Betriebskosten (zunächst) der Vermieter (§ 556 BGB: Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt.)

- 538 *cc) Welche Kosten sind der Abrechnung zugrunde zu legen?. Das Abrechnungsjahr ist mangels anderweitiger vertraglicher Vereinbarung das Kalenderjahr. Der unterjährige Mietbeginn führt nicht für sich allein zu*