

I-10 U 126/14
10 O 191/13
LG Mönchengladbach



Verkündet am 9. Juli 2015
, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

OBERLANDESGERICHT DÜSSELDORF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Rechtsstreit

der X- GmbH & Co. Verwaltungs KG ./ Dr. X

hat der 10. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Düsseldorf auf die mündliche Verhandlung vom 30. April 2015 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht T, den Richter am Oberlandesgericht G und den Richter am Oberlandesgericht Dr. L

für R e c h t erkannt:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 3. Juli 2014 verkündete Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Mönchengladbach unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die Klage und die Widerklage werden abgewiesen.

Die durch Anrufung des unzuständigen Amtsgericht Mainz entstandenen Mehrkosten werden der Klägerin auferlegt. Die sonstigen Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 18 %, der Beklagte zu 82 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe

A.

Die Parteien streiten um rückständige Nebenkostennachforderungen aus einem zwischen ihnen bestehenden Mietverhältnis über Räume zum Betrieb einer Arztpraxis im Gesundheitszentrum X-Str. in M. sowie um im Wege der Widerklage geltend gemachte Ansprüche des Beklagten auf (Neu-) Abrechnung der Betriebskosten für die Abrechnungszeiträume 2009, 2010 und 2011. Wegen der getroffenen Feststellungen und der erstinstanzlich gestellten Anträge wird auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung verwiesen (GA 588-591). Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und die Klägerin – unter Abweisung der weitergehenden Widerklage – verurteilt, dem Beklagten gegenüber die Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten für die Abrechnungsperioden 2009 – 2011 in tenorisiertem Umfang (GA 587) neu abzurechnen. Hiergegen richtet sich die form- und fristgerechte Berufung der Klägerin mit der diese ihren erstinstanzlich erfolglos gebliebenen Klageantrag weiterverfolgt. Sie macht geltend, ein Vergleich mit ihrer mit der Berufungsbegründung vorgelegten, graphisch neu gestalteten Abrechnung ergebe, dass die streitgegenständliche Abrechnung inhaltlich fehlerfrei sei. Wegen der näheren Einzelheiten wird auf die Berufungsbegründung vom 06.10.2014 Bezug genommen (GA 650 ff.). Zu der prozessleitenden Verfügung des Senatsvorsitzenden vom 16.04.2015 hat sie im Umfang ihres Schriftsatzes vom 22.04.2015 (GA 782 ff.) Stellung genommen und die Klage in Höhe von 102,70 € einseitig für erledigt erklärt. Der Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil nach Maßgabe seiner Berufungserwiderung vom 17.11.2014 (GA 725 ff.) und beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der in beiden Instanzen gewechselten Schriftsätze der Parteien einschließlich der zu den Akten gereichten schriftlichen Unterlagen Bezug genommen.

B.

Das Rechtsmittel ist in vollem Umfang zulässig; dies gilt entgegen der Rügen des Beklagten auch insoweit, als sich die Berufungsbegründung mit den Ausführungen der angefochtenen Entscheidung nicht näher auseinandersetzt. Nach § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO muss der Berufungsführer lediglich die Umstände bezeichnen, aus denen

sich die Rechtsverletzung und deren Erheblichkeit für die angefochtene Entscheidung ergibt; der Umfang seiner Begründungspflicht wird daher durch den Inhalt des erstinstanzlichen Urteils bestimmt. Hat dieses ungeachtet seiner Länge keinen auseinandersetzungsfähigen Gehalt, wird der Berufungsführer seiner Begründungsobliegenheit bereits dadurch gerecht, dass er die angefochtene Entscheidung als fehlerhaft bezeichnet; seitenlange und ermüdende Auseinandersetzungen mit offensichtlich haltlosen Erwägungen werden auch vom Gesetz nicht gefordert. So liegt der Fall hier, weil die Ausführungen des erstinstanzlichen Urteils mit den Grundsätzen des Nebenkostenabrechnungsrechts nichts zu tun haben; auch der Senat beabsichtigt nicht, sich hiermit mehr als prozessual zwingend auseinanderzusetzen.

Die zulässige Berufung hat in der Sache aber nur hinsichtlich der Widerklage Erfolg. Das beruht, soweit das Berufungsvorbringen Anlass zur Erörterung gibt, auf nachfolgenden Überlegungen, wobei der Senat aus darstellerischen Gründen mit der Widerklage beginnt.

I. Abrechnung 2011 (Widerklage)

Ein Anspruch auf erneute Abrechnung der Betriebskosten für 2011 steht dem Beklagten nicht zu, weil die Klägerin ihrer Abrechnungspflicht aus § 7 Ziff. (13) MV i.V. mit § 259 Abs. 1 BGB durch die Erteilung ihrer Abrechnung vom 2.4.2011 nachgekommen ist (Anlagen B 1 und FMP 54). Ebenso wie der Beklagte übersieht das Urteil des Landgerichts, dass bei einer Klage auf Neuabrechnung über die Richtigkeit der Nebenkostenabrechnung weder entschieden wird noch mit Rechtskraftwirkung entschieden werden kann; diese Prüfung ist vielmehr einer späteren Klage des Vermieters auf Zahlung des sich aus seiner Abrechnung ergebenden Saldos oder der des Mieters auf (Teil-)Erstattung der von ihm geleisteten Vorauszahlungen vorbehalten. Der Mieter kann sein Begehren daher nur daraus ableiten, dass er ohne die dem Vermieter abverlangte Neuabrechnung zur Ermittlung seiner Erstattungsforderung nicht in der Lage sei; hiervon kann vorliegend keine Rede sein.

1.

Nach § 259 Abs. 1 BGB hat der Vermieter dem Mieter die im Abrechnungszeitraum angefallenen Betriebskosten durch eine eine geordnete Zusammenstellung der Einnah-

men oder der Ausgaben enthaltene Rechnung mitzuteilen. Hat er dem Mieter eine in diesem Sinne formell ordnungsgemäße Abrechnung übermittelt, ist dessen Abrechnungsanspruch erfüllt; nur wenn und soweit die Abrechnung an formellen Mängeln leidet, kann dieser eine erneute Abrechnung verlangen (BGH, Vers.-Urt. v. 8.12.2010, VIII ZR 27/10, Rn. 17; Urt. v. 5.12.2012, XII ZR 44/11, Rn. 30; Schmid, WuM 2010, 336). In dieser Hinsicht sind an die Abrechnung jedoch keine allzu hohen Anforderungen zu stellen (BGH, Urt. v. 15.2.2012, VIII ZR 197/11, Rn. 24; v. 22.10.2014, VIII ZR 97/14, Rn. 13; v. 22.10.2014, VIII ZR 97/14, Rn. 13); sie soll den Mieter lediglich in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen und zu erkennen, in welchen Rechenschritten die Umlage der Betriebskosten erfolgt ist. Ausreichend ist es daher, wenn der Mieter die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten rechnerisch nachprüfen kann. Ob die abgerechneten Positionen dem Ansatz und der Höhe nach zu Recht bestehen oder sonstige Mängel der Abrechnung vorliegen, betrifft nicht die formelle Ordnungsmäßigkeit, sondern allein die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung (BGH aaO.; Urt. v. 19.11.2008, VIII ZR 295/07, Rn. 22; v. 25.11.2009, VIII ZR 322/08, Rn. 11; v. 23.6.2010, VIII ZR 227/09, Rn. 11; v. 20.10.2010, VIII ZR 73/10, Rn. 15; v. 7.12.2011, VIII ZR 118/11, Rn. 18; v. 9.10.2013, VIII ZR 22/13, Rn. 13 und v. 12.11.2014, VIII ZR 112/14, Rn. 11; Milger, NJW 2009, 625, 628; Staudinger-Emmerich, § 535 BGB, Rn. 77b f. mwN.). Etwaige inhaltliche Fehler lassen daher auch das in § 362 Abs. 1 BGB angeordnete Erlöschen des Abrechnungsanspruchs unberührt, weil der Vermieter aus § 259 Abs. 1 BGB lediglich zur Erteilung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung verpflichtet ist (BGH, Urt. v. 8.12.2010 und v. 5.12.2012 aaO.). Dies gilt selbst dann, wenn der Mieter den tatsächlich geschuldeten Betrag nicht selbst berechnen kann, weil er die maßgeblichen Bezugsdaten nicht kennt; die formelle Ordnungsmäßigkeit seiner Abrechnung bleibt hiervon unberührt (BGH, Urt. v. 17.11.2004, VIII ZR 115/04; Hinz, ZMR 2013, 414, 415).

Auch § 242 BGB gibt dem Mieter keinen Anspruch auf Abrechnungskorrektur, wenn und soweit er auf weitergehende Informationen des Vermieters nicht angewiesen ist; er kann die erteilte Abrechnung vielmehr zur Ermittlung seiner Nachzahlungspflicht oder eines Erstattungsanspruchs in einer seinen Vorstellungen entsprechenden Weise anpassen. Ein trotz formell ordnungsgemäßer Abrechnung bestehender Anspruch auf erneute Abrechnung kommt daher nur ausnahmsweise und unter strengen Vorausset-

zungen in Betracht; hierzu hat der Mieter für jede einzelne betroffene Abrechnungsposition nachvollziehbar darzulegen, dass die Erstabrechnung insoweit an einem schwerwiegenden Mangel leidet und er - der Mieter - sich die zur Behebung des Mangel erforderliche Kenntnis der maßgeblichen jener Daten nicht aus eigener Kraft zu verschaffen vermag (BGH, Urt. v. 20.10.2010, VIII ZR 73/10, Rn. 16 mwN.; Schmid, CuR 2013, 10, 13; Hinz, ZMR 2013, 414, 416 f.). Inhaltlich ist er nicht auf eine "Neuabrechnung" im engeren Sinne gerichtet, weil der Vermieter seiner vertraglichen Verpflichtung zur Erteilung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung bereits nachgekommen ist; die von ihm geschuldete Leistung besteht lediglich darin, dem Mieter im Wege einer Korrektur des gerichtlich festgestellten Abrechnungsfehlers durch eine erneut (nur) den formellen Erfordernissen entsprechende Abrechnung die erforderliche Datenkenntnis zu verschaffen.

Im Übrigen sind selbst bei einem berechtigten Informationsbedarf des Mieters auch Erläuterungen zu berücksichtigen, die ihm der Vermieter außerhalb der Abrechnung erteilt hat. Dies gilt nicht nur für Erkenntnisse aus einem vorangegangenen Rechtsstreit der Mietvertragsparteien über Nebenkostenabrechnungen für früherer Zeiträume (BGH, Urt. v. 11.8.2010, VIII ZR 45/10, Rn. 18; v. 13.10.2010, VIII ZR 46/10, Rn. 18; Senat, Urt. v. 4.7.2013, I-10 U 52/13; Palandt-Weidenkaff, § 556 BGB, Rn. 9), sondern auch für Angaben während des laufenden Rechtsstreits einschließlich der Berufungsinstanz (BGH Urt. v. 23.11.1981, VIII ZR 298/80; Senat aaO.; OLG Dresden, Urt. v. 12.3.2002 - 5/23 U 2557/01; OLG Düsseldorf, Urt. v. 12.4.2011, I-24 U 106/10; Palandt-Weidenkaff, § 535 BGB, Rn. 93). Die eingetretene Verzögerung hat allenfalls fälligkeits- und damit verzugshindernde Folgen; kostenrechtlichen Nachteilen kann der Mieter im Neuabrechnungsprozess durch Erledigungserklärung (§ 91a ZPO) oder im Nachforderungsrechtsstreit durch sofortiges Anerkenntnis entgehen (§ 93 ZPO).

2.

Nach diesen Maßstäben ist der vom Beklagten geltend gemachte Anspruch auf Erstellung einer neuen Betriebskostenabrechnung für 2011 unbegründet.

a)

Die Ausführungen des Landgerichts zu den Abrechnungspositionen "Sach- und Haftpflichtversicherungen", "Winterdienst" und "Gartenpflege" beruhen auf einer Überschreitung seiner prozessualen Befugnisse, weil sie vom Beklagten bei seinen Ausführungen zur Betriebskostenabrechnung im Widerklageschriftsatz vom 15.5.2013 (Ziff. 3.) nicht angegriffen worden sind. Eine Nebenkostenabrechnung unterliegt kraft des Beibringungsgrundsatzes nicht einer umfassenden gerichtlichen Prüfung von Amts wegen; es obliegt vielmehr allein dem Mieter aufzuzeigen, dass und in welchen Punkten er die ihm erteilte Abrechnung für formell unzureichend oder inhaltlich unrichtig erachtet. Unbeanstandete Ansätze sind daher im Falle der Leistungsklage - wie hier bei Straßenreinigung oder Verwaltungskosten - unverändert fortzuschreiben; nichts anderes gilt, wenn der Mieter eine ihm erteilte Abrechnung als rechnerisch und gedanklich nicht nachvollziehbar oder aus eigener Kenntnis nicht inhaltlich korrigierbar ansieht. Auch in diesem Fall obliegt allein ihm die Entscheidung, in welchen Punkten und in welcher Hinsicht er eine Ergänzung der Erstabrechnung beanspruchen will; andere Umstände sind selbst dann nicht der Schlüssigkeitsprüfung zugrunde zu legen, wenn das Gericht auch insoweit ein Informationsbedürfnis für gegeben hält. Es kommt daher nicht mehr darauf an, dass auch die sonstigen Ausführungen der angefochtenen Entscheidung zu diesen Kostenpositionen offensichtlich rechtsirrig sind.

b)

Das Vorbringen des Beklagten rechtfertigt ebenfalls keine Neuabrechnung; ihm liegt vielmehr ein grundlegendes Fehlverständnis von den Anforderungen eines Neuabrechnungsanspruchs oder der formellen Ordnungsmäßigkeit einer Nebenkostenabrechnung zugrunde.

aa)

Ob und inwieweit in Ansatz gebrachte Kostenarten den vertraglichen Vereinbarungen oder den gesetzlichen Vorgaben entsprechen, berührt allein die materielle Richtigkeit einer Abrechnung und nicht deren formelle Mindestanforderungen (BGH, Urt. v. 7.12.2011, VIII ZR 118/11, Rn. 19; Staudinger-Emmerich, § 535 BGB, Rn. 77c und oben 2. mwN.). Dementsprechend handelt es sich lediglich um inhaltliche Fehler der Abrechnung, wenn diese Ansätze für Betriebskosten enthält, an denen es an einer (wirksamen) Umlagevereinbarung fehlt (BGH, Urt. v. 10.10.2007, VIII ZR 279/06, Rn.

24 f. und v. 18.5.2011, VIII ZR 240/10, Rn. 12; Hinweisbeschl. v. 21.2.2012, VIII ZR 290/11, Rn. 2; Beyer, ZMR 2013, 933, 936 f.; Palandt-Weidenkaff aaO.); dem Mieter steht es frei, die von ihm als nicht umlagefähig angesehen Kosten aus der Abrechnung zu streichen. Dies gilt vorliegend auch für die Glasreinigung, weil der Beklagte im Falle der von ihm angenommenen fehlenden Umlagevereinbarung den hierauf entfallenden Kostenanteil aus der Anlage zur Abrechnung unschwer ermitteln kann (Anlage FMP 54); ebenso kann er von ihm als generell unzulässig oder doppelt eingestellt angesehene Ansätze für Umsatzsteuer unschwer durch Streichung korrigieren, ohne auf die Hilfe der Klägerin angewiesen zu sein.

bb)

Gleichermaßen unerheblich ist es, wenn der Mieter die in der Abrechnung angesetzten Gesamtkosten als "nicht durch Rechnungen belegt" oder als durch die ihm vorgelegten Belege nicht bestätigt betrachtet. Die Beifügung von Belegen ist kein Erfordernis einer ordnungsgemäßen Nebenkostennachforderung; der Mieter ist vielmehr auf sein Beleg-einsichtsrecht verwiesen (BGH, Urt. v. 8.3.2006, aaO, Rn. 19 f.; Senat, Urt. v. 14.12.2000, 10 U 134/98 mwN.). Deshalb kommt es auch nicht darauf an, ob die ausgewiesenen Verbrauchswerte hinreichend belegt oder aus anderen Gründen unrichtig sind, weil hierdurch die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung nicht berührt wird und etwaige Fehler lediglich zu einer entsprechenden betragsmäßigen Korrektur des Abrechnungssaldos führen (BGH, Urt. v. 28.5.2008, VIII ZR 261/07, Rn. 13 und v. 25.11.2009 aaO., Rn. 14; OLG Koblenz, Urt. v. 17.1.2005, 12 U 1424/04; OLG Düsseldorf, Urt. v. 21.4.2009, I-24 U 160/08; Palandt-Weidenkaff aaO. und oben 1. mwN.); dementsprechend kann der Mieter sein Neuabrechnungsverlangen auch nicht mit Erfolg auf Beanstandungen gegen die Höhe einzelner Nebenkostenpositionen stützen (BGH, Urt. v. 20.10.2010 aaO., Rn. 22).

cc)

Die den Einzelposten der Abrechnung jeweils zugrunde gelegten Verteilungsmaßstäbe konnte der Beklagte der beigefügten Anlage (FMP 54) und - hinsichtlich der Kosten für Heizung, Kaltwasser und Kühlung - den Abrechnungen der Brunata entnehmen (Anlage B 1); dies gilt auch für die Umlage der Grundsteuer, da die ihr zugrunde liegenden (identischen) Berechnungsunterlagen dem Beklagten bereits aus den Vorjahren be-

kannt waren (Anlagen FMP 17 und FMP 28) und zudem nach dem unwidersprochenen Vortrag der Berufungsbegründung bei jeder Abrechnung erneut mitübersandt worden sind (Seite 9 unter Ziff. 15). Zwar ist die Verteilung der Kosten der Müllgebühren nicht bereits mit der Abrechnung mitgeteilt worden, weil sich die Anlage FMP 54 hierzu nicht verhält; entgegen der auch insoweit rechtsirrigen Auffassung des Landgerichts ist ein Mieter auch nicht verpflichtet, die vom Vermieter zu verantwortenden Defizite durch Rückrechnung aus Gesamtkosten und Flächenansatz zu beheben. Diesen Mangel hat die Klägerin jedoch durch ihre Erläuterungen im Schriftsatz vom 4.6.2014 (Ziffer 2.) beseitigt; der Beklagte selbst hat die Abrechnung insoweit als nunmehr "formell richtig" bezeichnet (Schriftsatz vom 25.6.2014, Seite 3 unter Ziff. 6.).

Ob der jeweils angesetzte Schlüssel den vertraglichen Absprachen entspricht, ist für die Erfüllung des Anspruchs aus § 259 Abs. 1 BGB ohne Bedeutung, weil hierdurch die Verständlichkeit der Abrechnung nicht berührt wird; eine etwaige Divergenz stellt lediglich einen im Leistungsprozess zu korrigierenden inhaltlichen Fehler dar, der die formelle Ordnungsgemäßheit der Abrechnung nicht beeinträchtigt (BGH, Urt. v. 17.11.2004 aaO. und v. 16.7.2008, VIII ZR 57/07, Rn. 17, Senat, Urt. v. 15.12.2005, I-10 U 80/05; Langenberg, NZM 2011, 677, 680; Palandt-Weidenkaff, aaO.). Dementsprechend kann der Mieter sein Abrechnungsbegehren auch nicht darauf stützen, dass er - wie Seite 5 der Berufungserwiderung unter Ziff. 2.f) - anstelle des vom Vermieter verwendeten Umlagemaßstabs ("Ärztehaus 2.571,90 m²") einen anderen Flächenschlüssel für zutreffend hält ("Gesamtgebäude 4.496,64 m²"); er ist durch nichts gehindert, die auf der Grundlage des von ihm für richtig gehaltenen Verteilungsmaßstabs von ihm für erforderlich gehaltene Korrektur der Abrechnung selbst vorzunehmen. Dasselbe gilt, soweit der Beklagte die Umlage unter der Position "Wartung Heizung Lüftung allgemein" wegen der Bestimmungen der HeizkostenVO für unrichtig erachtet, weil er den auf der Grundlage seiner Auffassung anzuwendenden Umlageschlüssel der Heizkostenabrechnung der Brunata (Seite 2) zu entnehmen vermag (Anlage B1); hierauf kann der Beklagte auch insoweit zurückgreifen, als er die Flächenumlage der Verbrauchserfassungskosten für vertragswidrig hält. Entsprechendes gilt, soweit er für das Oberflächenwasser eine abweichende Verteilung für geboten erachtet; der dann maßgebliche Schlüssel ist in der Kaltwasserabrechnung der Brunata ausgewiesen.

dd)

Die Beklagte kann einen Neuabrechnungsanspruch auch nicht daraus ableiten, dass die Klägerin in ihrer Abrechnung (einerseits) die von ihm für erforderlich gehaltene Ausscheidung von bestimmter Kosten (Parkhaus u.a.) nicht vorgenommen oder (andererseits) eine tatsächlich vorgenommene "Vorverteilung" nicht ausgewiesen habe.

Die der Widerklage unter dem Stichwort "Wirtschaftseinheit" vorangestellten Beanstandungen sind schon im Ausgangspunkt unzutreffend. Zum einen berührt der Umstand, dass der Vermieter mehrere Häuser zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zusammenfasst und nicht für jedes Gebäude getrennt die dort angefallenen Kosten ermittelt, nicht die formelle Wirksamkeit einer Nebenkostenabrechnung, sondern nur deren inhaltliche Richtigkeit (BGH, Urt. v. 20.10.2010 aaO., Rn. 15 mwN.). Vor allem aber liegt eine Wirtschaftseinheit in diesem Sinne nur dann vor, wenn der Vermieter von der ihm mangels abweichender mietvertraglicher Regelungen aus § 315 BGB erwachsenden Befugnis Gebrauch macht, mehrere Gebäude zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen. Vorliegend haben die Parteien die Art der Umlage jedoch in § 7 Ziff. (4) ff., § 11 Ziff. (3) ff. und § 12 Ziff. (3) MV detailliert geregelt; für ein einseitiges Bestimmungsrecht der Klägerin war deshalb von vornherein kein Raum. § 7 Ziff. (10) MV sieht vielmehr für nicht gesondert geregelte Betriebskosten eine Umlage nach dem "Verhältnis der Nutzflächen des Gebäudes" vor. "Gebäude" in diesem Sinne ist das auf dem Deckblatt der Vertragsurkunde bezeichnete und in § 1 Ziff. (1) zur Kennzeichnung des Mietgegenstandes wieder aufgegriffene Objekt "Gesundheitszentrum" X.-Str./Z.-Str.", das gemäß Ziff. (1) Abs. 1 der Präambel das Parkhaus einschließt. Gleichermäßen unberechtigt sind die - in sich widersprüchlichen - Einzelangriffe der Beklagten (und des Landgerichts) gegen die Abrechnung für 2011. Sie laufen im Ergebnis darauf hinaus, dem Vermieter die Ausscheidung sämtlicher irgendwie mit dem Parkhaus in Verbindung zu bringender Nebenkosten bereits aus formellen Gründen unmöglich zu machen; hierfür bietet das Nebenkostenabrechnungsrecht keine Handhabe.

Ein Neuabrechnungsanspruch lässt sich nicht daraus ableiten, dass der Vermieter eine nach Auffassung des Mieters gebotene Bereinigung der Gesamtkosten um nicht umlagefähige und deshalb "herauszurechnende" Kostenanteile unterlassen habe. Selbst bei Berechtigung dieses Vorwurfs bleibt die Abrechnung rechnerisch und gedanklich nachvollziehbar und deshalb formell ordnungsgemäß; ein kraft Parteivereinbarung oder Gesetz gebotener Abzug nicht umlagefähiger Kosten stellt ausschließlich einen inhaltli-

chen Fehler dar, der im Leistungsprozess zu einer entsprechenden Abrechnungskorrektur führt (BGH, Urt. v. 11.8.2010, aaO., Rn. 11 ff. und v. 7.12.2011, aaO. Rn. 18 ff.; Milger, NJW 2009, 625, 627 f.; Langenberg, NZM 2011, 677, 679; Schmid, NZM 2014, 572, 576). Will der Mieter geltend machen, er könne den von ihm für geboten erachteten Abzug aus eigenem Wissen nicht selbst vornehmen, hat er sich die dazu erforderlichen Kenntnisse durch Ausübung seines Belegeinsichtsrecht zu verschaffen, weil Gegenstand und Umfang der abgerechneten Leistungen in den ihm vorzulegenden Unterlagen ausgewiesen sind. Allein der Umstand, dass der Mieter die damit verbundenen Mühen nicht auf sich zu nehmen bereit ist, stellt auch unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben keine Rechtfertigung dafür dar, dem Vermieter eine erneute Befassung mit seiner längst formell ordnungsgemäß erteilten Abrechnung abzuverlangen (oben 1. mwN.).

Nichts anderes gilt im Ergebnis, wenn der Vermieter bei den Hauswartkosten nach § 2 Nr. 14 BetrKV nicht umlagefähige Kostenanteile lediglich in Form eines Pauschalbetrags in Abzug bringt; auch insoweit handelt es sich nicht um eine Frage der formellen Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung, weil der Mieter die rechnerische Ermittlung der angesetzten Gesamtkosten ohne Weiteres nachvollziehen kann (Hinz, NZM 2009, 97, 103 mwN.; Milger, NJW 2009, 625, 628 f.). Auch Treu und Glauben geben dem Mieter in derartigen Fällen keinen Anspruch auf Neuabrechnung, weil diese die Mitteilung der Schätzungsgrundlagen ebenso wenig zu enthalten braucht wie die Erstabrechnung; das Risiko mangelnder Rechtfertigung des Pauschalabzugs hat vielmehr im Leistungsprozess allein der Vermieter zu tragen. Der Mieter kann deshalb seine Nachzahlungspflicht oder seinen Erstattungsanspruch unter Streichung der gesamten Hauswartkosten errechnen und sich im Prozess bei Nachweis der Schätzungsgrundlagen durch Teilerkenntnis bzw. -Teilerledigungserklärung von der Kostenlast befreien.

Umgekehrt kann der gewerbliche Mieter ein nur durch Neuabrechnung zu befriedigendes Informationsbedürfnis nicht allein daraus ableiten, dass er eine in der Abrechnung nicht offenbarte Bereinigung der angesetzten Gesamtkosten um nicht umlagefähiger Anteile behauptet ("Vorverteilung"). Zunächst hat er vielmehr anhand der der Abrechnung beigefügten Anlagen und bei deren Unergibigkeit durch Ausübung seines Belegeinsichtsrechts im Wege des Vergleichs der in den Unterlagen ausgewiesenen mit den angesetzten Beträgen für jede Einzelposition festzustellen, ob eine derartige Bereini-

gung tatsächlich stattgefunden hat; solange er davon absieht, fehlt es für seine Rüge bereits an einer hinreichen tatsächlichen Grundlage. Aber selbst wenn ein derartiger Vorwegabzug unstreitig oder nachgewiesen ist, ist der geltend gemachte Neuabrechnungsanspruch nicht ohne Weiteres gerechtfertigt. Dabei kann dahinstehen, ob eine nicht offenbarte Bereinigung in der Wohnraummiete einen formellen Mangel der Abrechnung darstellt (zweifelnd BGH, Urt. v. 9.10.2013, aaO., Rn. 15 f. und v. 2.4.2014, VIII ZR 201/13, Rn. 9; verneinend Schmid, MDR 2012, 746, 747; NZM 2014, 572, 576; NZM 2014, 850, 851 und 852; Börstinghaus, NZM 2014, 217, 222 mwN.). Eine Betriebskostenabrechnung ist jedenfalls dann formell ordnungsgemäß, wenn aus ihr hervorgeht, dass von den Gesamtkosten einzelner Positionen ein bestimmter (auch prozentualer) Abzug gemacht wurde und die zu verteilenden Kosten deshalb geringer als die dort aufgeführten Gesamtkosten sind (BGH, Urt. v. 9.10.2013, aaO., Rn. 19). Ein solcher Fall ist vorliegend gegeben, weil der Beklagte aus der der Abrechnung beigelegten Anlage unschwer entnehmen konnte, bei welchen Positionen mit welchen - eben nicht mehr "internen" - Rechenschritten die Klägerin eine derartige Bereinigung vorgenommen (Anlage FMP 54) und dies für die dort nicht angesprochene Grundsteuer bereits vor ihrem Schriftsatz vom 4.6.2014 nachgeholt hat (oben cc).

Soweit der Beklagte hinsichtlich der Brunata-Abrechnungen eine hieraus nicht erkennbare "Vorverteilung" der Verbrauchswerte und der Verbrauchskosten auf die Heizung und auf die Kühlung beanstandet, ist diese Rüge offensichtlich unbegründet (Anlage B1). Richtig ist zwar, dass die Verständlichkeit der Einzelabrechnungen für Heizkosten und der Kühlung - ebenso wie in den Vorjahren - sowohl an ihrer identischen Bezeichnung wie auch an der Irrelevanz der ihnen auf der jeweils ersten Seite vorangestellten Übersicht "weitere Heizungsbetriebskosten" leidet, weil die dortige Summierung für die jeweils umgelegten Kosten bedeutungslos war; richtig ist auch, dass die Bezeichnung jener Kosten als "Vorverteilung auf Nutzergruppen" ersichtlich unzutreffend ist, da das Abrechnungswerk überhaupt keine "Vorverteilung" im Sinne der §§ 5 Abs. 2, 6 Abs. 2 HeizkostenVO enthält, sondern lediglich unterschiedliche Kostenarten (Heizung, Kühlung, Wasserversorgung) auf die jeweils angeschlossenen (identischen) Nutzergruppen verteilt. Der Beklagte selbst hat jedoch aus dem Zusammenhang jener Abrechnungswerke zu entnehmen vermocht, dass die Brunata die als "Stromkosten" bezeichneten Aufwendungen für die Kühlung aus ihrer (nachrichtlichen) Aufführung in der Heizkostenabrechnung ausgeschieden und beide sodann voneinander abweichenden Umlage-

schlüsseln unterworfen hat. Dass das Landgericht jene Umlageschritte aufgrund unzureichender Erfassung nicht nachzuvollziehen vermochte, begründet keinen formellen Mangel; durch die Vorgaben der HeizkostenVO verursachte Verständnisprobleme braucht sich der Vermieter ohnehin nicht zurechnen zu lassen (BGH, Urt. v. 20.7.2005, VIII ZR 371/04 mwN.; v. 13.1.2010, VIII ZR 137/09, Rn. 28 und v. 26.10.2011, VIII ZR 268/10, Rn. 13; Schmid, NZM 2014, 850, 852).

ee)

Aus demselben Grund ist es auch unerheblich, ob in der Abrechnung - wie der Beklagte meint - verschiedene Betriebskostenarten in einer Position zusammengerechnet (Wartungskosten) oder umgekehrt andere Kosten auf verschiedene Positionen aufgeteilt worden sind (Allgemeinstrom, Hausmeister, Gebäudereinigung, Reinigung Behinderten-WC, Winterdienst, Brunata). In all diesen Fällen lässt sich der Abrechnung oder der ihr beigefügten Anlage ohne Weiteres entnehmen, welche Kosten die Klägerin unter welchen Positionen in welcher Weise abgerechnet hat, sodass der Beklagte auch insoweit bei der von ihm für geboten erachteten Berechnungskorrektur nicht auf ihre Hilfe angewiesen ist; soweit er die dortigen Ansätze für ungerechtfertigt erachtet, kann er sie ersatzlos streichen oder (gegebenenfalls nach Belegeinsicht) in einer seinen Rechtsvorstellungen entsprechenden Weise selbst korrigieren.

ff)

Schließlich lässt sich der geltend gemachte Neuberechnungsanspruch auch nicht daraus ableiten, dass der Beklagte einzelne Kostenansätze als unwirtschaftlich ansieht (Gebäudereinigung, Kühlung). Der Verstoß gegen das in der Gewerberaummieta aus § 242 BGB abzuleitende betriebskostenrechtliche Wirtschaftlichkeitsgebot verschafft dem Mieter lediglich einen Anspruch aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB auf Freihaltung von überhöhten Kosten (BGH, Urt. v. 17.12.2014, XII ZR 170/13, Rn. 10 ff. und unten III.3.d)cc) mwN.; Senat, Urt. v. 21.5.2015, I-10 U 29/15); er kann daher schon deshalb keinen Neuabrechnungsanspruch begründen, weil der Gesichtspunkt der Unwirtschaftlichkeit mit der Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit der Abrechnung nichts zu tun hat. Der Mieter ist durch nichts gehindert, die von ihm für geboten erachteten Abzüge selbst vorzunehmen (OLG Düsseldorf, Beschl. v. 19.10.2009, I-24 U 129/08); es handelt sich nicht einmal um einen materiellen Fehler, da ein Freihaltungs-

anspruch von vornherein nur gegenüber einer berechtigten (Saldo-)Forderung entstehen kann; dies bei Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen darüber hinaus auch deren inhaltliche Richtigkeit voraussetzt (Zehelein, NZM 2014, 369, 370; Derckx, NZM 2014, 372, 373 mwN.). Dasselbe gilt, soweit sich der Beklagte auf eine unzureichende Leistungsfähigkeit der Kühlung beruft, weil die damit verbundenen Rechtsfolgen ebenfalls nur außerhalb des Abrechnungssaldos Wirkung entfalten und deshalb mit der Richtigkeit der Abrechnung selbst nichts zu tun haben. Eine unzulängliche Lüftungsanlage kann zwar unter bestimmten Umständen einen Mangel der Mietsache darstellen, die den Mieter unter den weiteren Voraussetzungen der §§ 536 ff. BGB zur Inanspruchnahme der dort vorgesehen Gewährleistungsrechte berechtigen. Diese erfordern jedoch keine Neuabrechnung, sondern setzen die formelle Ordnungsmäßigkeit und inhaltliche Richtigkeit des Rechenwerks voraus; auch zur Geltendmachung der Minderung ist der Mieter nicht auf die Mithilfe des Vermieters angewiesen.

III. Abrechnungen 2009 und 2010 (Klage und Widerklage)

Hinsichtlich der Betriebskostenabrechnungen für 2009 und 2010 sind Klage und Widerklage unbegründet.

1.

Ausgangspunkt der rechtlichen Prüfung sind die erstinstanzlich vorgelegten Abrechnungen (Anlagen FMP 3 ff. und FMP 54). Für die Klage ergibt sich dies schon aus § 528 i.V. mit § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ZPO, da die Klägerin – soweit sie die Klage nicht teilweise für erledigt erklärt hat - an ihren Schlussanträgen erster Instanz festhält und diesen die Nachforderungen aus den dort vorgelegten - mit der Berufung als zutreffend verteidigten - Nebenkostenabrechnungen zugrunde liegen. Soweit sich die zweitinstanzlich vorgelegten Neuabrechnungen (Anlagen FMP B1 ff.) in der bloßen Korrektur von Berechnungsfehlern erschöpfen, ist dies schon deshalb in die Beurteilung einzubeziehen, weil sie andernfalls bei der ihm obliegenden Sachprüfung vom Senat hätte vorgenommen werden müssen. Erhöhte oder erstmals angesetzte Positionen (Gartenpflege 2009) sind ebenfalls einer sachlichen Prüfung zu unterziehen, weil eine Klärung der damit verbundenen Streitfragen jedenfalls sachdienlich im Sinne des § 533 ZPO ist und auf der Basis des unstreitigen Sachverhalts vorgenommen werden kann; aus demselben Grund sind die erstmaligen Angriffe des Beklagten gegen andere Positionen (Tür-

schlossreparatur 2009) trotz § 531 Abs. 2 ZPO zu berücksichtigen. Gegenüber der Widerklage haben die Abrechnungen aus 2014 lediglich dann Relevanz, wenn sich ein zuvor noch berechtigter Neuabrechnungsanspruch nunmehr als erfüllt erweisen sollte.

2. Betriebskosten Gesamtgebäude

a) Einbeziehung Parkhaus

Die Klägerin war nach den Vertragsabsprachen der Parteien berechtigt, auf das drittvermietete Parkhaus entfallende Kosten in die Abrechnung des Gesamtgebäudes einzubeziehen (oben II.2.b)dd); zu einem Vorwegabzug etwaiger auf das Parkhaus entfallender Kostenanteile war sie zwar berechtigt (unten 3.a), aber nicht verpflichtet. Die erstinstanzlich mitgeteilte Rechtsauffassung des Beklagten, die Klägerin müsse sich bei dieser Berechnungsweise "die Einnahmen des Parkhauses betriebskostenmindernd anrechnen lassen" (Schriftsatz vom 12.6.2006, Seite 2. unter Ziff. 1.), entzieht sich jeder ernsthaften Auseinandersetzung. Soweit damit das zuvor erzielte "Nutzungsentgelt" gemeint sein sollte, fließt dies nach eigener Darstellung nicht der Klägerin, sondern der das Parkhaus betreibenden und die Parkplätze zur "ausschließlichen Nutzung durch Dritte" weitervermietenden "Drittfirma" zu. Dass die Klägerin das von ihr selbst von einem ihrer "Mieter" erlangte Nutzungsentgelt auf die einem anderem berechneten Betriebskosten anrechnen muss, will wohl auch der Beklagte nicht vertreten.

Soweit der Beklagte im Anschluss an die wohnraummietrechtliche Rechtsprechung zum Zusammentreffen zwischen Wohn- und Gewerberaum einen Vorwegabzug ("Vorverteilung") von auf das Parkhaus entfallenden Kosten beansprucht, liegen deren Voraussetzungen nicht vor. Durch einen solchen Vorwegabzug soll verhindert werden, dass die eine Nutzergruppe (Wohnungsmieter) mit Kosten belastet werden, die allein oder in höherem Maße auf Grund einer anderweitigen (gewerblichen) Nutzung entstehen. Bei einer Abrechnung nach dem Flächenmaßstab kann der betroffene (Wohnraum-)Mieter eine derartige Bereinigung daher nur bei dem ihm obliegenden Nachweis verlangen, dass die Einbeziehung der anderweitigen (gewerblichen) Nutzung zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung führt (BGH, Urt. v. 8.3.2006, VIII ZR 78/05, Rn. 12 ff.; v. 25.10.2006, VIII ZR 251/05, Rn. 12, 16; v. 12.3.2008, VIII ZR 188/07, Rn. 13, 15; v. 11.8.2010, VIII ZR 45/10, Rn. 21 und v. 13.10.10, VIII ZR 46/10, Rn. 21 f.; Schmid, NZM 2014, 572, 573 f. mwN.; Palandt-Weidenkaff, § 556a BGB, Rn. 5). Dementsprechend

mag auch in der Geschäftsraummiete eine derartige Differenzierungspflicht bestehen, wenn in verschiedenen Nutzeinheiten deutlich höhere Kosten als in anderen entstehen (OLG Hamm, Urt. v. 27.1.197, 7 U 167/85; KG, Urt. v. 8.10.2001, 8 U 6267/00; Fritz, NJW 2006, 742, 745 ; Schmid aaO. S. 575 mwN.). Weder dem Vorbringen des Beklagten noch sonstigen Umständen ist jedoch zu entnehmen, weshalb vorliegend ein solcher Fall gegeben sei. Die Höhe der unter "Betriebskosten Gesamtgebäude" abgerechneten (verbrauchsunabhängigen) Kosten sind nicht durch Besonderheiten des Parkhausbetriebs beeinflusst. Dies gilt auch für die Versicherungen (unten 3.); durch die Einbeziehung des Parkhauses bei der Entwässerung wird der Beklagte wegen seiner höheren Flächenmaße sogar begünstigt (unten 2.). Die bei der Grundsteuerbelastung im Verhältnis zwischen Wohn- und Geschäftsraummieter geltenden Besonderheiten sind vorliegend schon deshalb ohne Bedeutung, weil die Parteien hierzu in § 7 Ziff. (4) MV eine gesonderte Abrede getroffen haben und diese jedweder Billigkeitskontrolle vorgeht (unten 4.a).

b) Oberflächenwasser

aa) Umlagevereinbarung

Die Bezeichnung der Abrechnungsposition ist zwar unzutreffend, da sich die Umlagevereinbarung unter § 7 Ziff. (2)a. MV auf die "Kosten der Entwässerung (einschließlich Regenwasser/Oberflächenentwässerung)" bezieht. Insoweit handelt es sich allerdings nicht einmal um einen formalen Mangel, weil die Verständlichkeit der Abrechnung jedenfalls aufgrund der ihnen beigefügten Anlage durch die engere Begriffsbildung nicht berührt wird; auch der Beklagte erhebt unter diesem Gesichtspunkt keine Beanstandungen. Die Klägerin ist allerdings gut beraten, wenn sie bei künftigen Abrechnungen - nicht zuletzt zur Unterscheidung von den "Kosten der Wasserversorgung" - auf den auch in Ziff. (7) verwendeten Terminus "Kosten der Entwässerung" zurückgreift.

bb) Gesamtkosten

Die rechnerische Richtigkeit der Gesamtkostenansätze von (ursprünglich) 3.008,74 € bzw. (unverändert) 2.759,00 € stellt auch der Beklagte nicht in Frage. Soweit er weiterhin eine Herausrechnung von "Stellplatzkosten" verlangt, ist dies schon deshalb schwer verständlich, weil sich dann auch der Umlageschlüssel zu seinen Lasten ändern würde

(unten 7.); im Übrigen ist die Einbeziehung des Parkhauses durch die Vertragsabsprachen gedeckt (oben II.2.b)dd) und III.2.a). Die sonstigen Angriffe gegen den Kostenansatz sind ungerechtfertigt.

aaa)

Die Klägerin war aus Rechtsgründen nicht gehindert, auch die sich über den Zeitraum vom 31.12.2008 bis zum 29.12.2009 erstreckende Schlussrechnung der NVV AG vom 14.12.2009 in die Abrechnung einzustellen.

Die vom Beklagten erstinstanzlich für seine gegenteilige Rechtsauffassung in den Raum gestellte Bestimmung des § 556 Abs. 3 BGB ist vorliegend schon deshalb ohne Relevanz, weil sie nach eigener - zutreffender - Erkenntnis mangels Verweisung in § 578 ZPO auf die Geschäftsraummieta keine Anwendung findet. Abgesehen hiervon ist außerhalb des Anwendungsbereichs von § 7 Abs. 2 HeizkostenVO selbst der Vermieter von Wohnraum nicht an das sogenannte "Leistungsprinzip" gebunden; ihm steht gleichermaßen das "Abflussprinzip" (einschließlich seiner Untergruppen "Rechnungseingangs"- oder "Fälligkeitsprinzip") zur Wahl. Danach muss der dem Vermieter in Rechnung gestellte Leistungszeitraum nicht mit der Abrechnungsperiode zusammenfallen; er kann vielmehr während der Abrechnungsperiode in Rechnung gestellte, fällig gewordene oder bezahlte Betriebskosten auch dann einstellen, wenn die dem zugrunde liegenden Leistungen bereits in einem voranliegenden Wirtschaftszeitraum erbracht worden sind (ständige Rechtsprechung des BGH-Wohnraummietsenats seit Urt. v. 20.2.2008, VIII ZR 49/07, Rn. 14 ff. und soweit ersichtlich heute einhellige Auffassung in der Literatur; etwa Blank, NZM 2008, 745, 754; Milger, NZM 2008, 757, 761; Börstinghaus, NZM 2008, 905, 910 f.; Schmid, NZM 2014, 572, 575; Staudinger-Emmerich, § 535 BGB, Rn. 77d mwN.). Ob und gegebenenfalls wann der Vermieter die in Rechnung gestellten Betriebskosten bezahlt hat, ist entgegen der in anderem Zusammenhang vertretenen Rechtsauffassung des Beklagten für die materielle Berechtigung der Betriebskostenabrechnungen ohnehin belanglos (Senat, Urt. v. 22.6.2006, I-10 U 164/05).

Ebenso wenig war die Klägerin verpflichtet, entsprechend ihren Abrechnungen aus 2014 die Schmutzwasseranteile aus jener Positionen herauszunehmen und an anderer Stelle (Brunata-Abrechnung) einzustellen; trotz insoweit fehlender Rüge des Beklagten

setzt sie sich hierdurch vielmehr der Gefahr einer zumindest formell fehlerhaften Berechnung aus. Das Schmutzwasser gehört ebenso wie das Niederschlagswasser zu den "Kosten der Entwässerung" (§ 2 Nr. 3 BetrKV) und ist deshalb gemeinsam mit diesem abzurechnen, während das "Kaltwasser" die Position "Kosten der Wasserversorgung" betrifft.

bbb)

Gleichermaßen unzutreffend ist die vom Beklagten (und vom Landgericht) vertretene Rechtsauffassung zum Ansatz der Abschlagszahlungen an die NVV AG. Nach dem dargestellten Abflussprinzip darf der Vermieter derartige Leistungen ohne Weiteres in die Nebenkostenabrechnung einstellen; er ist nicht verpflichtet, seine Zahlungsabflüsse zugunsten des Mieters bis zum Eingang der Schlussrechnungen zu kreditieren (und sich damit auch noch dem Vorwurf eines Verstoßes gegen "§ 556 Abs. 3 ZPO" auszusetzen). Dass der Beklagte den vorgelegten Belegen die Höhe der geleisteten Abschlagszahlungen nicht zu entnehmen vermochte, ist ebenso zutreffend wie unerheblich. Hat der Mieter Zweifel an der Richtigkeit der in die Abrechnung eingestellten Kosten, darf er sich im Prozess nicht darauf beschränken, die materielle Berechtigung des Kostenansatzes insgesamt oder hinsichtlich einzelner Betriebskostenarten als "nicht belegt", "nicht nachvollziehbar" oder erläuterungsbedürftig in Zweifel zu ziehen. Er hat vielmehr zunächst von seinem Belegeinsichtsrecht Gebrauch zu machen, weil dies gerade der Überprüfung der Abrechnung und der Befriedigung eines weitergehenden Informationsbedarfs dient. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter aus Gefälligkeit oder Rechtsunkenntnis einzelne Belege bereits vorgelegt hat und der Mieter diese nunmehr als unvollständig und/oder als zur Deckung seines Erläuterungsbedarfs ungeeignet empfindet, weil hierdurch der Pflichtenkreis des Vermieters nicht erweitert wird (BGH, Urt. v. 13.9.2006, VIII ZR 71/06, Rn. 8). Das Bestreiten des Mieters ist daher nach § 138 Abs. 2 ZPO im Rechtsstreit nur dann zu berücksichtigen, wenn auch die Einsicht in die Belege keine Klarheit geschaffen hat. Dieser Obliegenheit kann sich der Mieter auch nicht dadurch entziehen, dass er den Kostenansatz der Abrechnung mit Nichtwissen bestreitet oder - wie nunmehr der Beklagte - die dortige Bezugnahme auf Rechnungs- oder Zahlungsvorgänge als "Eigenbeleg" bezeichnet. Setzt sich der Mieter vielmehr durch Verzicht auf die Belegeinsichtnahme von vornherein zur Erhebung konkreter Rügen außer Stande, ist ihm über § 138 Abs. 3 ZPO auch im Rechtsstreit der Einwand unrichtiger Kostenabrechnung abgeschnitten (BGH, Hinweisbeschl. v. 13.9.2009

aaO., Rn. 6; Senat, Urt. v. 8.6.2000, 10 U 94/99; v. 15.12.2005, I-10 U 80/05; v. 22.6.2006, I-10 U 164/05; v. 4.7.2013 aaO., mwN.; v. 21.5.2015, I-10 U 29/15; OLG Düsseldorf, Urt. v. 6.5.2006, I-24 U 99/02; v. 21.4.2009, I-24 U 160/08; v. 12.4.2011, I-24 U 106/10; Palandt-Weidenkaff, § 535 BGB, Rn. 99; Staudinger-Emmerich, § 535 BGB, Rn. 79a mwN.). So liegt es hier; dem Beklagten wäre es unbenommen gewesen, sich durch Einsichtnahme in die Überweisungsträger vom Abfluss der behaupteten Abschlagszahlungen zu überzeugen.

cc) Umlageschlüssel

Im Ergebnis ohne Erfolg bleibt auch die Rüge des Beklagten, die Klägerin habe bei der Umlage der Kosten des "Oberflächenwassers" zu Unrecht von einer verbrauchsabhängigen Kostenumlage abgesehen. Zutreffend ist zwar, dass § 7 MV in Ziff. (7) für die Umlage der Entwässerungskosten auf die der Wasserversorgung verweist. Richtig ist auch, dass Ziff. (6) hierfür eine Abrechnung über den "Verbrauch des jeweiligen Mieters anhand der Wasserzähler" vorsieht, so dass an sich auf den in den Brunata-Kaltwasserabrechnungen ausgewiesenen Umlageschlüssel zurückgegriffen werden müsste (Anlagen FMP 5 = FMP 16 und FMP 27). Die in jenen Vertragsregelungen zum Ausdruck gebrachte Gleichsetzung von Entwässerung und Wasserversorgung liegt jedoch die stillschweigende Vorstellung der (ursprünglichen) Vertragsparteien zugrunde, dass beide Kostengruppen von den jeweiligen Leistungsträgern gegenständlich für dasselbe Objekt ermittelt werden; dies ist vorliegend nicht der Fall. Während die NVV AG Entwässerungskosten für die gesamte "bebaute/versiegelte Fläche" des Gesamtobjekts einschließlich Parkhaus erhebt (1.550 qm), sind in den Brunata-Abrechnungen lediglich die Kaltwasserverbrauchsmengen des "Ärztehauses" erfasst (1.389,20 cbm in 2009 und 1.496,80 cbm in 2010), da im Parkhaus kein Kaltwasserverbrauch stattfindet. Den Vereinbarungen in § 7 Ziffern (6) und (7) MV liegt daher entweder ein gemeinsamer Irrtum (§ 313 Abs. 2 BGB) oder eine der ergänzenden Vertragsauslegung bedürftige Regelungslücke zugrunde, die nach §§ 133, 157 BGB eine Abkoppelung beider Umlageregelungen erfordert.

Die deshalb erforderliche Anpassung der Vertragsabsprachen erlaubt der Klägerin die von ihr vorgenommene Flächenumlage. Der Anfall des Niederschlags-/Oberflächenwassers ist naturgegeben und steht in keinerlei Zusammenhang mit den individuell verursachten Verbrauchskosten der Wasserversorgung (vergl. Langenberg, Betriebs- und

Heizkostenrecht, 7. Aufl., F 212); dementsprechend hat die NVV AG die Kosten des Regenwassers auch nach der bebauten/befestigten Fläche und nicht nach irgendeinem "Verbrauch" ermittelt. Anderes gilt zwar für die (geringfügigen) Schmutzwasseranteile; deren Ausscheidung ist aber nicht geboten, weil § 2 Nr. 2 BetrKV dem Vermieter eine zusammenfassende Abrechnung erlaubt (oben b)aa). Wasserverbrauchskosten können jedoch selbst in der Wohnraummiete flächenabhängig umgelegt werden (AG Winsen/Luhe, Urt. v. 23.10.2013, 16 C 808/13); dies gilt sogar in dem - hier nicht gegebenen - Fall, dass der Vermieter durch nachträglichen Zählereinbau zu einer verbrauchsabhängigen Abrechnung in der Lage wäre (BGH, Urt. v. 12.3.2008, VIII ZR 188/07, Rn. 11; Milger, NZM 2008, 757, 759; Palandt-Weidenkaff, § 556a BGB, Rn. 4).

c) Versicherungen

Eine Bereinigung der angesetzten Versicherungsaufwendungen um Parkhausanteile war mangels jedweden Tatsachenvortrags des Beklagten schon nach wohnraumrechtlichen Grundsätzen (oben 1. mwN.) nicht erforderlich (vergl. BGH, Urt. v. 11.8.2010 aaO., Rn. 24 und v. 13.10.10 aaO., Rn. 23); abgesehen davon ist vorliegend eine relevante Erhöhung der Prämienbelastung nicht gegeben (Anlage FMP 20). Soweit der Beklagte (hier wie bei anderen Positionen) mit seiner Berufungserwiderung die rechtsirrigten Ausführungen der angefochtenen Entscheidung zur mangelnden Nachvollziehbarkeit der Kostenumlage als zutreffend verteidigt, liegt dies schon deshalb neben der Sache, weil er selbst - im Gegensatz zum Landgericht - die der Abrechnung beigefügte Anlage zur Kenntnis genommen und weder die dortigen Kostenansätze in Abrede gestellt noch von der andernfalls erforderlichen Kontrolle durch Belegeinsichtnahme Gebrauch gemacht hat (oben 2.b.bb); von einer Wiederholung dieses Hinweises sieht der Senat künftig ab.

d) Feuerwehranschluss u.a.

Die Kosten für die Anmietung oder Wartung von Feuerwehranschluss sowie Brandmelde- und Überwachungsanlage sind mangels entsprechender Vertragsabsprache nicht umlagefähig.

aa)

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Darüber hinaus hat er die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen (§ 535 Abs. 1 Satz 3 BGB). Dazu gehören auch die Betriebskosten. Das Gesetz geht mithin bei der Geschäfts- wie Wohnraummiete davon aus, dass der Vermieter die aus der Gebrauchsgewährung herrührenden Kosten in die Miete einkalkuliert und diese mit dem vereinbarten Mietentgelt abgegolten werden. Jene Bestimmungen sind zwar abdingbar; die Parteien eines Mietvertrags über Räume können daher vereinbaren, dass der Mieter neben der eigentlichen Miete (Grundmiete) bestimmte Betriebs- oder Nebenkosten trägt. Eine derartige Abrede muss jedoch dem Mietvertrag klar und eindeutig zu entnehmen sein. Es bedarf deshalb einer ausdrücklichen, inhaltlich bestimmten Regelung, aus der sich ergibt, dass der Mieter neben der Grundmiete ganz oder anteilig Betriebskosten zu tragen hat; diese müssen der Art nach in einer Weise konkretisiert werden, dass es dem Mieter möglich ist, sich zumindest ein grobes Bild davon zu machen, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen können. Nicht oder nicht hinreichend deutlich benannte Kostenarten sind deshalb nicht auf den Mieter umlagefähig, sondern mit der vereinbarten Miete abgegolten und damit vom Vermieter zu tragen (BGH, Urt. v. 29.4.2009, XII ZR 142/07, Rn. 13 f. und v. 2.5.2010, XII ZR 88/10, Rn. 13 f.; Senat, Urt. v. 11.2.1982, 10 U 118/81; Urt. v. 25.1.1991, 10 U 1/91; v. 26.9.2002; 10 U 170/01; v. 29.6.2010, I-10 U 116/99; v. 29.11.2012, I-10 U 46/12; Staudinger-Emmerich, § 535 BGB, Rn. 63 f.; Palandt-Weidenkaff, § 535 BGB, Rn. 87; jeweils mwN.). Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um eine Individualvereinbarung oder um eine Klausel in einem Formularmietvertrag handelt; im letzteren Fall tritt lediglich neben der Zweifelsregel des § 305c Abs. 2 BGB das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB hinzu, das durch eine nicht hinreichend bestimmte Vereinbarung der Übernahme weiterer Kosten neben der Miete verletzt wird (BGH, Urteile vom 6.4.2005, XII ZR 158/01 und v. 26.9.2012, XII ZR 112/10, Rn. 10; Senat, Urt. v. 15.12.2011, I-10 U 96/11; jeweils mwN.).

Die Verweisung auf die Betriebskostenverordnung genügt zwar auch den Anforderungen an die ausreichende Bestimmtheit und Transparenz einer Vereinbarung über die Abwälzung von Nebenkosten, weil sie dem Mieter hinsichtlich der Nrn. 1 bis 16 des § 2 BetrKV hinreichende Klarheit über die dort im Einzelnen aufgeführten Nebenkosten verschafft (BGH, Urt. v. 2.5.2010, aaO., Rn. 15; Senat aaO.; Günter, WuM 2012, 587, 595;

jeweils mwN.). Auch wird jener Teil der mietvertraglichen Umlageabrede entgegen der auch insoweit rechtsirrigen Auffassung des Landgerichts nicht allein dadurch obsolet, dass er durch Verknüpfungen wie "insbesondere" oder "zumindest" mit einem Katalog weiterer Nebenkosten verbunden wird, solange nicht gleichzeitig die dort vorgesehenen Beschränkungen für unanwendbar erklärt werden (dazu BGH, Urt. v. 26.9.2012, aaO., Rn. 13 und 20; Senat, Urt. v. 14.12.2000, aaO). Anderes gilt jedoch für die in § 2 Nr. 17 BetrKV nicht näher präzisierten sonstigen Betriebskosten; diese sind nur dann umlagefähig, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich aufgeführt werden (BGH, Urt. v. 7.4.2004 - VIII ZR 167/03 und v. 2.5.2010, aaO.; Senat, Urt. v. 15.12.2011, aaO.; Staudinger-Emmerich, § 535 BGB, Rn. 66; Palandt-Weidenkaff, aaO.; § 556 BGB, Rn. 4; jeweils mwN.).

bb)

Nach diesen Maßstäben fehlt es vorliegend an einer tauglichen Umlageabrede. § 2 BetrKV kennt keine Kostenpositionen "Miete Feuerwehranlage"; "Wartung Brandmeldeanlage" oder "Wartung Überwachungsanlage"; Aufwendungen hierzu sind unter § 7 Ziff. (2)a. MV nicht aufgeführt. Die dort enthaltene Position "Kosten der Wartung Feuerlöscheinrichtungen einschließlich des Austauschs von Löschmitteln" erlaubt der Klägerin entgegen ihrer Ansicht keine Umlage der für die Feuerwehranlage gezahlten Miete, weil es sich schon begrifflich nicht um Wartungskosten handelt; Brandmelde- oder Überwachungsanlage werden hiervon nicht erfasst, da diese keine Feuerlöscheinrichtungen sind. Anlagen dieser Art dienen vielmehr der (nachträglichen) Bekämpfung eines bereits eingetretenen Brandes, während es sich bei der Unterhaltung von Brandmelde- und Überwachungsanlagen um Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes handelt.

Dass jene Aufwendungen der Position "Kosten der Wartung/Reinigung/Überprüfung von Hausanschlüssen, Be- und Entwässerungssystem, elektrischen Leitungen und Anlagen, Heizungs- und Gasleitungen als sonstige Betriebskosten" unterfallen, nimmt nicht einmal die Klägerin selbst an und ist auch aus Rechtsgründen ausgeschlossen. Diese Formulierung lässt hinsichtlich ihres allenfalls einschlägigen (abtrennbaren) Teils der "elektrischen ... Anlagen" nicht einmal ansatzweise erkennen, welche Einrichtungen hiervon erfasst sein sollen; sie scheidet daher mangels hinreichender Bestimmtheit als Umlageabrede aus, weil der Beklagte ihr nicht zu entnehmen vermochte, welche Kosten wegen welcher "Anlagen" auch nur dem Grund nach auf ihn zukommen könnten.

e) Winterdienst

Der Kostenansatz für Winterdienst von nunmehr 574,97 € für 2009 und (unverändert) 917,40 € für 2010 ist in vollem Umfang berechtigt.

Der gemäß Angebot vom 8.1.2009 dem Hausmeister zusätzlich zu der Pauschale von 900,00 € zu vergütende Winterdienst (Anlage FMP 13) ist als "Winterdienstgebühr" in § 7 Ziff. (2)a. aufgeführt; damit verbundene Materialkosten (Streusalz) sind gemäß § 2 Nr. 8 Alt. 1 BetrKV als Kosten der Straßenreinigung umlagefähig (Langenberg, NZM 1999, 52, 60; und NZM 2006, 641, 644; Hinz, NZM 2009, 97, 101). Von der Richtigkeit des angesetzten Kostenaufwands hätte sich der Beklagte durch Belegeinsichtnahme überzeugen können (oben 2.b)bb)bbb) mwN.); im Übrigen hat er den der (früheren) Abrechnung zugrunde gelegten Ansatz von (2 x 150,00 € =) 300,00 € unschwer anhand der erstinstanzlich (überflüssigerweise) bereits vorgelegten Rechnungen überprüfen können (Anlage FMP 38). Soweit die Klägerin in ihrer Neuabrechnung für 2009 - anders als für 2010 - den Gesamtkostenansatz erhöht hat (Anlagen FMP B 1 und B 2 S. 2), stehen dem weder verfahrens- noch betriebskostenrechtliche Hindernisse entgegen (oben II.); dasselbe gilt für den durch das "Leistungsprinzip" gedeckten Ansatz von erst im Folgejahr in Rechnung gestellten Kosten (oben 2.b)aa). Der vom Beklagten gerügte Verstoß gegen § 2 Nr. 14 Halbsatz 2 i.V. mit Nr. 8 BetrKV steht einer inhaltlichen Prüfung nicht entgegen; im Übrigen setzt die Anwendbarkeit dieser lediglich Transparenzwecken dienenden Bestimmung voraus, dass die Hausmeistertätigkeiten und sonstigen Arbeitsleistungen des Hauswerts dieselben Teile des Mietobjekts erfassen und deshalb nach dem gleichen (Flächen-)Schlüssel umgelegt werden können. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da die mit der Pauschale von 900,00 € abgegoltene "Hausmeisterdienste" - jedenfalls nach dem Vortrag der Klägerin - allein das "Ärztelhaus" betreffen (4.a), während sich der "Winterdienst" auch auf das angrenzende Parkhaus erstreckt.

f) Gartenpflege

Kosten der Gartenpflege einschließlich der "Pflege des extensiven Dachgrüns" sind in § 7 Ziff. (2)a. MV als umlagefähig vereinbart. Dem Ansatz für 2010 von (unverändert) 960,00 € ist der Beklagte in beiden Rechtszügen mit keinem Wort entgegengetreten, sodass es auf den vom Landgericht vermissten Vortrag der Klägerin oder irgendwelche

Belege von vornherein nicht ankam (oben II.2.a); dem erstmaligen Ansatz von 1.025,60 € in der Neuabrechnung für 2009 stehen keinerlei rechtlichen Hindernisse entgegen. Die Verspätungsrüge der Berufungserwiderung ist schon deshalb schwer verständlich, weil sie dann erst recht für seine erstmaligen Angriffe gegen den Ansatz der "Türschloss-Reparatur" gelten müsste (unten 4.b); im Übrigen ist § 531 Abs. 2 ZPO bei unstreitigem oder diesem durch § 138 ZPO gleichgestellten Vorbringen nicht anwendbar. An einer nachträglichen Geltendmachung zunächst "vergessener" Abrechnungspositionen ist der Vermieter von Geschäftsräumen schon deshalb nicht gehindert, weil der Ausschlussstatbestand des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB hier keine Anwendung findet. Soweit der Beklagte die Höhe des Kostenansatzes bezweifelt, hätte er in die in der Anlage zur Neuabrechnung aufgeführte Rechnungen Einblick nehmen können (FMP B2 untere I.6, S. 2); seine Verjährungseinrede ist haltlos. Zum einen unterliegen gemäß § 194 Abs. 1 BGB nur Ansprüche der Verjährung, nicht aber eine Einzelpositionen in ihrer Berechnung; ohne Erhöhung des Saldos kann deshalb auch die Nachforderung aus einer Nebenkostennachforderung nicht verjähren. Zum anderen beginnt die dreijährige Frist des § 195 BGB selbst bei der Geltendmachung weitergehender Ansprüche erst mit dem Schluss des Jahres, in dem dem Mieter eine nachprüfbare Abrechnung zugeht, weil die Forderung zuvor nicht im Sinne des § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB entstanden ist (Senat, Beschl. v. 3.2.2000, 10 W 1/00; Ludley, NZM 2007, 585, 587 f.; Palandt-Weidenkaff, § 535 BGB, Rn. 98; Staudinger-Emmerich, § 535 BGB, Rn. 78 mwN.); solange eine Kostenposition überhaupt nicht abgerechnet ist, kann deshalb auch eine aus ihr abgeleitete Mehrforderung nicht verjähren (OLG Celle, Beschl. v. 17.11.2014, 2 U 133/14).

g) Umlageschlüssel

Der von der Klägerin verwendete Umlageschlüssel (397,45 qm / 4.496,64 qm) entspricht dagegen nicht den vertraglichen Vereinbarungen. Zwar schließt der Begriff des "Gebäudes" im Sinne von § 7 Ziff. (10) MV das Parkhaus ein (oben II.2.b)dd und II.1.a); entsprechendes hat jedoch auch für die vertraglich vorgesehene Umlage "im Verhältnis der Nutzflächen des Gebäudes" zu gelten. Nach der erstinstanzlich als (erste) Anlage FMP 54 vorgelegten "Berechnung der Nutzflächen" (Bl. 549 GA) ist jedoch die Gesamtfläche des Parkhauses (6.415,80 qm) lediglich zu einem unerklärten Pauschalsatz von 30 % (1.924,74 qm) in das der Abrechnung zugrunde gelegte (Gesamt-) Flächenmaß von 4.496,64 qm eingeflossen. Mangels nachvollziehbarer Erläuterung eines nur einge-

schränkten Nutzflächenanteils des Parkhauses ist der Kostenanteil des Beklagten lediglich aus einem Schlüssel von 397,45 qm / 8.987,70 qm zu berechnen. Dass sich die Parteien insoweit auf einen abweichenden Umlageschlüssel geeinigt hätten, ist auch zweitinstanzlich nicht substantiiert dargetan. Der Hinweis auf eine entsprechende Abrechnung in den Vorjahren genügt für eine vertragliche Abänderung des Umlageschlüssels nicht; Abreden mit dem Parkhausbetreiber sind in diesem Zusammenhang ebenso bedeutungslos wie solche mit anderen Mietern (unten 3.b).

3. Betriebskosten Ärztehaus

a) Einbeziehung Parkhaus

Entgegen der - auch gedanklich schwer verständlichen - Rechtsauffassung des Beklagten (und des Landgerichts) war die Klägerin zur Flächenumlage von allein für das "Ärztehaus" (einschließlich Läden) angefallenen Betriebskosten nicht nur berechtigt, sondern sogar verpflichtet. Betriebskosten sind nur zu Lasten desjenigen Mieters umlagefähig, dem sie zugutekommen; ihre Umlage ist dagegen ausgeschlossen, wenn und soweit sie lediglich für andere Teile des Gesamtobjekts angefallen sind. Auch an Kosten für Einrichtungen, die einzelnen Mieter zur alleinigen Nutzung überlassen sind, dürfen die "ausgeschlossenen" Mieter nicht beteiligt werden (BGH, Urt. v. 28.4.2004, VIII ZR 178/03 und v. 8.4.2009, VIII ZR 128/08, Rn. 13; OLG Köln, Urt. v. 24.6.2008, 22 U 131/07; Schmid, NZM 2014, 572, 575 mwN.); auf den vom Beklagten (und vom Landgericht) in den Raum gestellten Begriff der "Wirtschaftseinheit" kommt es unabhängig von seiner Irrelevanz (oben II.3.b)dd)) vorliegend schon deshalb nicht an, weil insoweit nichts anderes gilt (BGH, Urt. v. 8.4.2009, aaO.). Dementsprechend brauchen sich einerseits die Ärzte und Ladeninhaber nicht an etwaigen für das Parkhaus entstandenen Betriebskosten zu beteiligen, während umgekehrt der Parkhausbetreiber nicht für Betriebskosten aufkommen muss, die allein den Mietern des Ärztehauses zugutekommen; für diese Fälle ist daher die in § 7 Ziff. (10) MV vertraglich vorgesehene Umlage "im Verhältnis der Nutzflächen des Gebäudes" auf die Flächen des Ärztehauses zu beschränken. Ob und inwieweit die Klägerin innerhalb der einzelnen Kostenarten tatsächlich Aufwendungen (auch) zugunsten des Parkhauses abgerechnet hat, ist erst im jeweiligen Kontext zu prüfen und gegebenenfalls - sofern möglich - durch Ausscheidung dieser Kostenanteile zu korrigieren.

b) **Allgemeinstrom**

Die nach § 7 Ziff. (2)a. MV als umlagefähig vereinbarten "Kosten der Beleuchtung/Allgemeinstrom" sind schon sprachlich nicht auf die in § 2 Nr. 11 BetrKV genannten "Kosten der Beleuchtung" beschränkt, sondern gehen darüber hinaus; der Kombination mit dem Terminus "Allgemeinstrom" ist zu entnehmen, dass die Umlageabrede den gesamten nicht anderweitig abzurechnenden Energieverbrauch erfassen sollte. Dass und in welcher Höhe die Klägerin diese in ihren (Erst-)Abrechnungen als "gezahlte Abschläge Firma NVV AG" einstellen wollte, konnte der Beklagte Ziff. II.1. der jeweiligen Anlagen entnehmen (FMP 54). Zu einer derartigen Umlage war die Klägerin unabhängig vom Zeitpunkt des Stromverbrauchs berechtigt; von der Höhe der Abschlagszahlungen hätte sich der Beklagte durch Einsichtnahme in die Belege überzeugen können (oben 2.bb)bb) mwN.). Soweit die Klägerin den Gesamtkostenansatz durch den in den Anlagen ausgewiesenen "Abzug Heizung" auf $(8.634,76 \text{ €} - 782,75 \text{ €} =) 7.852,01 \text{ €}$ in 2009 bzw. auf $(7.350,89 \text{ €} - 650,00 \text{ €} =) 6.700,89 \text{ €}$ reduziert hat, ist der Beklagte nicht beschwert; Relevanz hat ein derartiger Abzug erst dann, wenn er - wie in den Brunata-Heizkostenabrechnungen - an andere Stelle wieder in die Abrechnung eingestellt wird (unten 4.c).

Anderes gilt dagegen für den Abzug einer Kostenpauschale für den Strom des Parkhaus-Fahrstuhls, weil die Klägerin entgegen Überschrift ("Betriebskosten Ärztehaus") und Umlageschlüssel ($397,45 \text{ qm}/2.571,90 \text{ qm}$) mangels eines separaten Zählers anteilige Betriebskosten des Parkhauses auf die Nutzer des Ärztehauses umgelegt hat (oben a). Zwar stand es ihr frei, über die Höhe des bei ihrer Abrechnungsweise erforderlichen Abschlags mit ihren Mietern - also auch mit dem Beklagten - gesonderter Absprachen zu treffen; irgendwelche Absprachen mit der "Mietergemeinschaft" (Anlagen FMB B2 und B9 unter Ziffer II.7.) oder einem einzelnen (wohl richtig:) "Mieterbeirat" (BB S. 8 unter Ziff. 7) reichen dafür nicht aus (§ 164 BGB). Mangels jedweder Tatsachengrundlage zu den vorgenommenen Abzügen von 10 % (2009) oder 5 % (2010) sieht sich der Senat auch zu einer entsprechenden Schätzung außerstande. Die angebliche Zählermessung aus dem Jahr 2014 ist keine taugliche Schätzgrundlage für die zurückliegenden Abrechnungsperioden. Solange sich die Klägerin nicht entschließt, den Aufzug an den Stromzähler des Parkhauses anzuschließen (Anlagen FMP 30 und 31) oder seinen Verbrauch durch ein gesonderten Zähler zu erfassen, sind die Kosten des gesamten Allgemeinstroms ohne dezidierte Darstellung einer hinreichenden Schätzungs-

grundlage nach dem für das "Gesamtgebäude" geltenden Maßstab umzulegen (dazu oben 2.g).

c) Hausmeister

Kosten des Hausmeisters kann die Klägerin dem Beklagten nicht anlasten.

aa)

Die weitaus meisten Einwendungen des Beklagten gegen diese Abrechnungsposition sind allerdings ungerechtfertigt.

Die Zusammensetzung der nach § 7 Ziff. (2)a. MV als "Kosten für den Hauswart" umlagefähigen Aufwendungen ergibt sich aus den der Abrechnung beigefügten Anlagen (FMP 54 unter II.2.). Für 2010 beschränkt sich der Ansatz auf die durch die Anlage FMP 13 nachgewiesene Pauschale (900,00 € x 12 = 10.800,00 €); der für 2009 vorgenommene Vorwegabzug für gesondert zu vergütende Gartenpflege ist lediglich durch den nunmehr geltend Betrag zu ersetzen (1.025,60 € statt 1.024,26 €; oben 2.f). Auf § 2 Nr. 14 Halbs. 2 BetrKV kann sich der Beklagte ebenso wenig berufen wie beim Winterdienst, da beide Positionen einem abweichenden Umlageschlüssel unterliegen (oben 2.e); entsprechendes gilt für die Gebäudereinigung, weil sie seit dem 13.1.2009 nicht mehr vom Hausmeisterdienst vorgenommen wird und die Klägerin die geringfügige Zeitspanne vor dem Dienstleisterwechsel schon aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht anderweitig einzustellen brauchte. Soweit dem Beklagten weder das Angebot noch die zum Teil beispielhaft vorgelegten Rechnungen (Anlagen FMP 13 und FMP 38) zur Kontrolle der Ansätze ausreichten, stand ihm zur Substantiierung seiner Angriffe das Beleginsichtsverlangen zur Verfügung, ohne die Aufstellungen der Klägerin als "Eigenbelege" disqualifizieren zu können (oben II.2.b)bb.). Aufwendungen für das Parkhaus sind hierin schon deshalb nicht enthalten, weil die Klägerin für ein drittverpachtetes Objekt keine Hausmeisterdienste zu leisten hat; abgesehen davon sind die im Hausmeistervertrag als Grundlage der Pauschalvergütung ausgewiesenen Dienstleistungen schon ihrer Natur nach allein für das Ärztehaus bestimmt.

bb)

Die Abrechnungsposition unterliegt aber deshalb der Streichung, weil die Klägerin den von ihr vorgenommenen Pauschalabzug für Kleinreparaturen nicht hinreichend darge-

tan hat; hierzu war sie zwar nicht bereits in der Abrechnung (oben.II.2.b)dd), wohl aber im Rechtsstreit verpflichtet. § 2 Nr. 14 BetrKV nimmt in Halbsatz 1 letzter Satzteil solche Kosten für Hauswartleistungen aus dem Betriebskostenbegriff heraus, die die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen; die diesen Tätigkeiten zuzurechnenden Kosten für den Hauswart sind somit nicht umlagefähig. Zwar sind die Bestimmungen der BetrKV nur für Mietverhältnisse über Wohnraum zwingend (§ 556 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 4 BGB); in der Geschäftsraummiete gelten ihre Beschränkungen nicht. Innerhalb der durch die §§ 138, 242, 307 BGB, 2 HeizkostenVO gesetzten Grenzen steht es daher den Mietvertragsparteien frei, die Umlagefähigkeit anderer als der in § 2 Nrn. 1 - 16 BetrKV aufgeführte Nebenkosten zu vereinbaren oder aufgeführte Betriebskosten von den jeweils im jeweiligen Einzelfall vorgesehenen oder sich aus § 1 Abs. 2 BetrKV ergebenden Einschränkungen zu befreien; hiervon haben die Parteien vorliegend hinsichtlich der (unstreitigen) Kosten der Hausverwaltung Gebrauch gemacht.

Wenn und soweit allerdings der Mietvertrag über Geschäftsräume die Terminologie der BetrKV aufgreift, sind deren Regelungen in Ermangelung von Anhaltspunkten für einen abweichenden Parteiwillen bei der nach §§ 133, 157 BGB gebotenen Auslegung unabhängig davon zur Bestimmung der als umlagefähig vereinbarten Betriebskosten heranzuziehen, ob der Mietvertrag darüber hinaus auf die BetrKV verweist oder nicht (BGH, Ur. v. 26.9.2012, XII ZR 112/10, Rn. 13; Senat, Ur. v. 8.6.2000, 10 U 94/99; Beschl. v. 1.12.1011, I-10 U 149/11; OLG Brandenburg, Ur. v. 28.4.1999, 3 U 232/98; OLG Jena, Ur. v. 16.10.2001, 8 U 392/01; OLG Hamburg, Ur. v. 6.2.2002, 4 U 32/00; KG, Beschl. v. 12.7.2007, 12 U 117/06; Günter, WuM 2012, 587, 595 mwN.; Streyl, NZM 2014, 409, 410); dies gilt auch und gerade für die Hauswartkosten im Sinne des § 2 Nr. 14 BetrKV (BGH aaO.). So liegt der Fall hier. Aus der in § 7 Ziff. (2)a. MV vorgesehenen Verknüpfung der Pauschalverweisung auf die BetrKV mit den anschließend aufgelisteten Betriebskosten ("zumindest") ergibt sich, dass der nicht näher präzierte Begriff "Kosten für den Hauswart" keinen über § 2 Nr. 14 BetrKV hinausgehenden Gehalt haben sollte. Hiervon gehen auch die Parteien aus; es kann daher dahinstehen, dass sich über § 306 Abs. 1 BGB dasselbe ergäbe, weil eine formularvertragliche Entbindung von den Beschränkungen des § 2 Nr. 14 BetrKV in der Geschäftsraummiete einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB nicht standhalten würde (BGH aaO., Rn. 16 ff.).

Ausweislich seines Angebots vom 8.1.2009 oblag dem Hausmeister unter anderem die "Überwachung von Handwerksarbeiten von Fachbetrieben" sowie der "Reparaturdienst von Kleinreparaturen, dort wo ein Fachmann nicht erforderlich ist". In beiden Fällen handelt es sich um Dienstleistungen zur Instandhaltung und -setzung, die gemäß § 2 Nr. 14 BetrKV nicht in die Umlage der Hausmeisterkosten aufgenommen werden dürfen. In einem solchen Fall muss der Vermieter daher im Rechtsstreit die Kosten der umlagefähigen Hauswartstätigkeit einerseits und die nicht umlagefähigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten andererseits nachvollziehbar aufschlüsseln, so dass letztere herausgerechnet werden können (BGH, Urt. v. 20.2.2008, VIII ZR 27/07, Rn. 28, und v. 13.1.2010, VIII ZR 137/09, Rn. 26; Blank, NZM 2008, 745, 752; Hinz, NZM 2009, 97, 101 f.; Schmid, NZM 2014, 572, 573; Palandt-Weidenkaff, § 556 BGB, Rn. 4). Dies kann zwar auch im Wege der Schätzung der Lohnanteile anhand des dem Hauswart zugewiesenen Aufgabenbereichs in Form eines Pauschalabzugs geschehen (Westphal, WuM 1998, 329; Wall, WuM 1998, 524, 526; jeweils mwN.). Nimmt aber der Vermieter lediglich einen solchen (prozentualen) Abzug vor, darf sich der Mieter mit einem schlichtes Bestreiten begnügen; er kann auch unter dem Gesichtspunkt des § 138 Abs. 2 ZPO nicht darauf verwiesen werden, zunächst Einsicht in etwaige Abrechnungsbelege wie Arbeitszettel, Stundennachweise oder Ähnliches nehmen zu müssen (BGH, Urt. v. 20.2.2008, aaO., Rn. 29 f.; Milger, NJW 2009, 625, 629). Diese Nachteile kann der Vermieter zwar dadurch vermeiden, dass er mit dem Hausmeister zwei selbständige Verträge über seine umlagefähigen und nicht umlagefähigen Tätigkeitsbereiche schließt und den Mieter sodann zur Kontrolle der angesetzten Kosten auf sein Belegeinsichtsrecht verweist (BGH, Urt. v. 13.1.2010, aaO., Rn. 26 und Hinweisbeschl. v. 13.9.2011, VIII ZR 45/11, Rn. 6; LG Itzehoe, Urt. v. 17.10.2010, 9 S 23/10; LG Bonn, Urt. v. 15.12.2012, 6 S 25/12). Macht er jedoch hiervon keinen Gebrauch, hat er die Kosten nachvollziehbar so aufzuschlüsseln, dass die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden können; geschieht dies nicht, kann das Gericht den Vortrag des Vermieters nach § 138 Abs. 1 ZPO seiner Entscheidung nicht zu Grunde legen (BGH, Urt. v. 20.2.2008, aaO., Rn. 29). Von dieser Obliegenheit war die Klägerin vorliegend auch nicht dadurch befreit, dass sie sich unter Bezugnahme auf ein (nicht vorgelegtes) "Schreiben der Mietergemeinschaft" vom 1.6.2010 auf ein darin mitgeteiltes Einverständnis beruft (Berufungsbegründung Seite 7 unter 8. sowie Anlagen FMB B 2 und B 8 unter II.8.), weil sich der Beklagte derartige Erklärungen ebenso wenig zurechnen lassen muss wie bei der Bereinigung der Kostenposition Allgemeinstrom (oben b). Darauf,

ob in den Jahren 2008 und 2009 überhaupt keine Kleinreparaturen angefallen sein sollen, kommt es schon deshalb nicht an, weil die Kleinreparaturen Bestandteil der an die auszuführende Firma zu zahlenden Pauschale waren.

d) Gebäudereinigung / Reinigung Behinderten-WC

Die Ansätze für Gebäudereinigung und Reinigung Behinderten-WC bedürfen lediglich hinsichtlich des differenzierenden Umlageschlüssels für 2009 der Korrektur; im Übrigen entsprechen sie den vertraglichen Vereinbarungen.

aa) Umlagevereinbarung

Die gemäß §§ 7 (2)a. MV i.V. mit § 2 Nr. 9 Alt. 1 BetrKV als umlagefähig vereinbarten Kosten der Reinigung des Gebäudes erstrecken sich auf sämtliche "außerhalb der Praxisabschlusstüren" gelegenen Bestandteile des Gebäudes einschließlich der "Behindertentoilette". Die Glasreinigung im Eingangsbereich ist hiervon ebenfalls erfasst, weil dieser einen "Gebäudeteil" im Sinne des § 2 Nr. 9 BetrKV darstellt; dies gilt auch für die Außenteile des Eingangs. Alt. 1 jener Bestimmung erfasst begrifflich die gesamte (Innen- und Außen-)Reinigung des Gebäudes; der anschließende Beispielskatalog ("zu ... gehören") schließt lediglich solche Gebäudeteile aus, die nicht "von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt" werden. Dementsprechend sind Reinigungsleistungen an äußeren Teilen des Gebäudes nur insoweit aus dem Anwendungsbereich dieser Vorschrift ausgenommen, als sie - wie etwa die Dachrinne - einer gemeinschaftlichen Nutzung entzogen sind (BGH, Urt. v. 7.4.2004, VIII ZR 167/03, unter II.1.b)aa). Auf die beidseitige Beseitigung von Verschmutzungen am Glas des Eingangsbereichs ("Entfernung von Fingerabdrücken") trifft dieser Gesichtspunkt nicht zu; dass eine derartige Einschränkung vorliegend auch nicht dem Willen der Mietvertragsparteien entsprach, ergibt sich auch daraus, dass sie auch die "Nebenanlagen" ohne Rücksicht auf ihre Lage innerhalb oder außerhalb des Gebäudes in die Umlageabrede einbezogen haben.

bb) Gesamtkosten

Der nach Gebäude und Behinderten-WC differenzierende Ansatz der Reinigungskosten war zwar weder geboten noch für 2009 gerechtfertigt (folgend unter dd), stellt aber die materielle Berechtigung der jeweils angesetzten Gesamtkosten nicht in Frage.

Die genaue Zusammensetzung dieser Kosten hätte der Beklagte durch (ergänzende) Einsichtnahme in die Belege feststellen können, weil dort ausweislich der bereits vorgelegten Rechnungen die jeweils erbrachten Leistungen im einzelnen aufgeschlüsselt (Anlagen FMP 14, 25, 39 und 44) und von der Klägerin lediglich zur getrennten Kostenerfassung anderweitig zusammengerechnet worden sind; dabei entstandene Additionsfehler bei der Aufsummierung der Kosten der Gebäudereinigung in 2009 und 2010 im Cent-Bereich durfte die Klägerin in ihren Neuabrechnungen ohne Weiteres korrigieren (oben 1.). Das rechnerisch zutreffende Ergebnis ist in den dortigen Anlagen unter Bezugnahme auf die jeweils zugrunde gelegten Rechnungen ausgewiesen (Anlagen FMP B 2 und B 8, jeweils unter II.9.); von "Eigenbelegen" kann keine Rede sein. Dasselbe gilt für die Reinigung des Behinderten-WC (aaO. unter II.10.). Die Richtigkeit des nunmehr bestrittenen Ansatzes von 125,00 € netto ergibt sich aus den bereits erstinstanzlich vorgelegten Monatsabrechnungen und ist vom Beklagten seinerzeit noch als belegt akzeptiert worden (Schriftsatz vom 5.8.2013, Seiten 5 unter Ziff. 6.); soweit die Klägerin in ihrer früheren Abrechnung für 2010 aufgrund des Bruttobetrags von 148,75 € zu einem Gesamtansatz von 1.785,00 € gelangt ist (vergl. Anlage FMP 25: Aufstellung Reinigung Behinderten-WC), hat sie diesen Fehler in ihrer Neuabrechnungen korrigiert.

cc) Unwirtschaftlichkeit

Der vom Beklagten erhobene Einwand einer Unwirtschaftlichkeit der Reinigungskosten ist ebenfalls unberechtigt.

Allerdings gilt das für Mietverhältnisse über Wohnraum in den §§ 556 Abs. 3 Satz 1, 560 Abs. 5 BGB, § 24 Abs. 2 Satz 1 der II. BerechnungsVO und § 20 Abs. 1 Satz 2 NMVO geregelte Wirtschaftlichkeitsgebot über § 242 BGB auch für die Geschäftsraum-miete; auch hier darf daher der Vermieter nach Treu und Glauben nur solche Kosten auf den Mieter umlegen, die dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit genügen. Dieses Gebot bezeichnet die auf Treu und Glauben beruhende vertragliche Nebenpflicht des Vermieters, den Mieter nur mit Nebenkosten zu belasten, die erforderlich und angemessen sind; zu seiner Konkretisierung kann auf die Definition in § 20 Abs. 1 Satz 2 NMVO und § 24 Abs. 2 der II. BerechnungsVO zurückgegriffen werden. Danach dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind; maßgeblich ist der Standpunkt eines vernünftigen Vermieters, der ein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis im

Auge behält. Setzt sich der Vermieter darüber hinweg und veranlasst er den Anfall überhöhter Kosten, so verletzt er auch in der Geschäftsraummiete eine aus dem Wirtschaftlichkeitsgebot folgende vertragliche Nebenpflicht und ist deshalb insoweit gemäß §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 249 BGB zur Freihaltung des Mieters verpflichtet (BGH, Urt. v. 9.12.2009, XII ZR 109/08, Rn. 11; v. 24.2.2010, XII ZR 69/08, Rn. 11; v. 13.10.2010, XII ZR 129/09, Rn. 16 ff.; v. 4.5.2011, XII ZR 112/09, Rn. 11 und v. 17.12.1014, aaO., Rn. 10 f.; Günter, WuM 2012, 587, 595; Palandt-Weidenkaff, § 535 BGB, Rn. 88; Staudinger-Emmerich, § 535 BGB, Rn. 77a mwN.).

Für die Verteilung der Darlegungs- und Beweislast gelten keine anderen Grundsätze als die bei sonstigen Ansprüchen auf Schadensersatz wegen Pflichtverletzung (vergl. Milger, NZM 2012, 657, 666). Danach trifft den Gläubiger die Beweislast für die objektive Pflichtverletzung, die Schadensentstehung und den Ursachenzusammenhang zwischen Pflichtverletzung und Schaden; erst wenn und soweit ihm dieser Nachweis gelingt, hat sich der Schuldner gemäß § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB hinsichtlich seines Verschuldens zu entlasten (Palandt-Grüneberg, § 280 BGB, Rn. 34 ff.). Aus der Einordnung des Wirtschaftlichkeitsgebots als vertragliche Nebenpflicht folgt deshalb, dass dem Mieter der Nachweis seiner (objektiven) Verletzung obliegt. Es ist deshalb zunächst seine Sache, den angeblichen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot konkret vorzutragen; erst danach hat der Vermieter darzulegen und erforderlichenfalls zu beweisen, dass er das Wirtschaftlichkeitsgebot jedenfalls nicht schuldhaft verletzt hat (BGH, Urt. v. 13.6.2007, VIII ZR 78/06, Rn. 13; v. 6.7.2001, VIII ZR 340/10, Rn. 13 ff. und v. 7.12.1014, XII ZR 170/13, Rn. 12; Milger, NZM 2008, 1, 10; Ludley, NZM 2011, 417, 419 mwN.; Derckx, NZM 2014, 372, 373; Staudinger-Emmerich, aaO. mwN.). Hinsichtlich der objektiven Pflichtverletzung trifft den Vermieter grundsätzlich auch keine sekundäre Darlegungslast für die tatsächlichen Grundlagen seines Betriebskostenansatzes, die ihn zu näheren Darlegungen der für die Wirtschaftlichkeit erheblichen Tatsachen - etwa eines Preisvergleichs - verpflichten würde (BGH, Urt. v. 6.7.2001, VIII ZR 340/10, Rn. 19 ff. und v. 17.12.1014, aaO.; Senat, Urt. v. 21.5.2015, I-10 U 29/15; Palandt-Weidenkaff aaO., 88); dies gilt uneingeschränkt jedenfalls für solche Betriebskosten, von deren Anfall und Umfang sich der Mieter durch die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen Kenntnis verschaffen und deren Angemessenheit er auf dieser Grundlage ebenso beurteilen kann wie der Vermieter (BGH, Urt. v. 17.12.1014, aaO.; Milger, NZM 2012, 657, 658 ff.).

Zwar dürfen die Anforderungen an die dem Mieter obliegende Darlegung der gegen einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot sprechenden Umstände nicht überspannt werden (Milger aaO.); insbesondere dürfen sie nicht so weit gehen, dass der Mieter das Gericht schon durch seinen Sachvortrag von einer Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots zu überzeugen habe (BGH, Urt. v. 17.12.1014, Rn. 13 und 15). Auf der anderen Seite genügt es für die Darlegung einer Nebenpflichtverletzung nicht, wenn der Mieter die Angemessenheit und Üblichkeit der Kosten nur bestreitet oder nur lediglich pauschal behauptet, dass die betreffenden Leistungen zu überhöhten Preisen beschafft worden seien (BGH, aaO.; Ludley, NZM 2011, 417, 419); auch aus dem allgemeinen Hinweis des Mieters auf zu hohe Kosten und Schwankungen der Kosten in verschiedenen Abrechnungsperioden ergibt sich kein Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit (BGH, Urteil vom 31.10.2007 - VIII ZR 261/06 - Rn. 31; Ludley aaO., 420). Für den ihm obliegenden Preisvergleich hat sich der Mieter vielmehr zunächst durch Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen Kenntnis von den den Kostenpositionen zugrunde liegenden Leistungen zu verschaffen und auf dieser Basis darzulegen, dass gleichwertige Leistungen nach den örtlichen Gegebenheiten auch unter Berücksichtigung des dem Vermieter zustehenden Ermessensspielraums zu einem deutlich geringeren Preis zu beschaffen gewesen wären (BGH, Urt. v. 17.12.1014, aaO., Rn. 13 ff.). Hierzu reicht der bloße Hinweis auf "Betriebskostenspiegel" oder sonstige überörtliche Erhebungen schon deshalb nicht aus, weil sie die dem Vermieter verfügbaren örtlichen Gegebenheiten nicht abzubilden vermögen (BGH, Urt. v. 6.7.2011, aaO.; Ludley aaO., 420 ff.; jetzt auch Streyl, NZM 2013, 97, 103 f.); der Mieter muss vielmehr konkret vortragen, dass der Vermieter im Abrechnungszeitraum bei ihm zumutbaren Bemühungen andere Anbieter hätte beauftragen können, die die gleichen Leistungen zu günstigeren Preisen durchzuführen bereit gewesen wären (OLG Stuttgart, Urt. v. 15.2.07, 13 U 145/06; Neuhaus, NZM 2011, 65, 67; Ludley aaO., 419).

Für die Betriebskostenposition Reinigung gelten insoweit keine anderen Maßstäbe. Auch insoweit führt eine (selbst deutliche) Abweichung zu überörtlichen Erhebungen nicht zu einer sekundären Darlegungslast des Vermieters; ebenso wenig kann der Mieter die von ihm behauptete Kostenüberschreitung ohne konkreten Vortrag zu wenigstens groben Anhaltspunkten für seine Beanstandung nicht einfach "ins Blaue hinein" mit der Begründung in den Raum stellen, er sei zur Einholung von Vergleichsangeboten

nicht in der Lage. Anhaltspunkte für übliche Entlohnungen von Reinigungsarbeiten sind auch über das Internet erhältlich; auf der Basis der dort gewonnenen Erkenntnisse vermag der Mieter einzuschätzen, ob die im Einzelfall angesetzten Reinigungskosten durch Übertragung überflüssiger Arbeiten, einen zu großzügigen Ansatz des Zeitaufwands oder überhöhte Vergütungssätze auf einem Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot beruhen. Dies setzt allerdings voraus, dass sich der Mieter zunächst durch Einsichtnahme in die Vertragsunterlagen Kenntnis vom Umfang der dem Reinigungsunternehmen übertragenen Aufgaben, dem hierfür vorgesehenen Zeitaufwand und der vereinbarten Vergütung verschafft, weil er andernfalls zu dem ihm obliegenden Preisvergleich überhaupt nicht in der Lage ist; sieht er dann von ab, kann er sein Vorbringen nicht einer gerichtlichen oder sachverständigen Ausforschung überantworten (Milger, NZM 2012, 657, 667 f.).

Diesen Anforderungen wird der Vortrag des Beklagten in keiner Weise gerecht. Der von ihm ohne Quelle oder Erläuterung in den Raum gestellte Ansatz "durchschnittlicher Reinigungskosten" erlaubt keinerlei Rückschlüsse auf die der Klägerin eröffneten Möglichkeiten zur Hinzuziehung anderer Anbieter. Dasselbe gilt für die die von ihm vorgelegte "Büroebenkostenanalyse 2012" (Anlage B4) oder die Nebenkostenabrechnung zwischen den Vertragsparteien eines anderen Objekts (Anlage B2), zumal beide Belege nicht einmal die hier streitbefangenen Abrechnungsperioden betreffen. Vor allem scheidet jeder Preisvergleich bereits daran, dass der Beklagte den mit dem Reinigungsunternehmer geschlossenen Vertrag weder eingesehen noch vorgelegt hat, so dass dem Senat eine Wirtschaftlichkeitskontrolle schon mangels Kenntnis der Beauftragungsgrundlagen unmöglich ist. Auf die vom Beklagten vermisste "Exkulpation" der Klägerin kommt es schon deshalb nicht an, weil diese erst nach schlüssiger Darlegung einer objektiven Pflichtverletzung erforderlich ist.

dd) Umlageschlüssel

Die Abrechnung der Klägerin für 2009 ist aber insoweit korrekturbedürftig, als sie die Reinigungskosten für die Behinderten-WC abweichend von dem in § 7 Ziff. (10) MV vereinbarten Flächenmaßstab nur auf die sechs (ärztlichen) Nutzer umgelegt hat. Hierzu war sie seinerzeit (noch) nicht berechtigt; dies hat zur Folge, dass die gesamten Reinigungskosten unter einem einheitlichen Nutzflächenschlüssel zusammenzufassen sind.

Will der Vermieter den vereinbarten Verteilungsschlüssel für die Umlegung der Betriebskosten ändern, so ist dies nur im Wege einer Vertragsänderung zulässig, für die es der Zustimmung des Mieters bedarf (BGH, Urt. v. 31.5.2006, VIII ZR 159/05, Rn. 19; Riecke, GuT 2011, 5, 8 mwN.; Staudinger-Emmerich, § 535 BGB, Rn. 71). Beruft er sich auf eine derartige Einigung, hat er diese nach Zeitpunkt und Beteiligten darzulegen (Senat, Urt. v. 22.4.1993, 10 U 193/92); entsprechendes hat die Klägerin nicht einmal behauptet. Ohne eine solche Abrede war sie auch dann nicht zu einer Abänderung befugt, wenn sie die getroffene Vereinbarung berechtigterweise als unbillig empfunden haben sollte; ein vertraglich vereinbarter Abrechnungsmaßstab schließt jede einseitige Bestimmung durch den Vermieter nach §§ 315, 316 BGB aus (BGH, Urt. v. 26.5.2004, VIII ZR 169/03 mwN.). Die Ausnahmeregelung des § 556a Abs. 2 BGB findet in der Geschäftsraummiete keine Anwendung; eine stattdessen in Betracht kommende Störung der Geschäftsgrundlage scheidet vorliegend schon deshalb aus, weil die Klägerin für eine nachträgliche Änderung der bei Vertragsabschluss bestehenden Verhältnisse nichts vorgetragen hat.

Auch § 7 Ziff. (12) MV bot der Klägerin vor 2010 zu einer abweichenden Kostenverteilung keine Handhabe. Zwar ist eine (auch formularmäßige) Vertragsabrede dieser Art trotz § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB selbst in der Wohnraummiete (vergl. BGH, Urt. v. 5.11.2014, VIII ZR 257/13, Rn. 21 ff.) und erst recht bei Mietverträgen über Geschäftsräume zulässig, wenn sie - wie hier - an sachliche Gründe und an billiges Ermessen geknüpft ist (BGH, Urt. v. 20.1.1993, VIII ZR 10/92; Riecke, aaO.; Schmid, GuT 2011, 213, 215.; ders., ZAP Fach 4, 1443, 1448; jeweils mwN.). Auch liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen dieser Vertragsregelung vor, weil die Klägerin die von der Nutzung der Behinderten-WC ausgeschlossenen sonstigen Mieter des Ärztehauses an diesen Kosten nicht beteiligen darf (vergl. oben a) mwN.), während die Umlage auf die davon profitierenden Nutzer der drei Stockwerke der Billigkeit entspricht. Selbst in einem solchen Fall ist die Änderung des Umlagemaßstabs jedoch nicht rückwirkend auf eine bereits laufende Abrechnungsperiode, sondern immer nur für die Zukunft möglich (Staudinger-Emmerich aaO., Rn. 70 mwN.; vergl. auch Senat, Urt. v. 4.7.2013, 10 U 52/13). Dies gilt zwar nicht mehr für 2010, weil die Abänderungsbefugnis des Vermieters auch stillschweigend durch Übersendung der Abrechnung ausgeübt werden kann (LG Itzehoe, Urt. v. 17.12.2010, 9 S 23/10, mwN.); dies ist vorliegend geschehen, da die

Klägerin bereits für 2008 die Reinigungskosten für die Behinderten-WC separiert hatte (Anlage FMP B 17). Da jene Abrechnung dem Beklagten jedoch erst im Laufe des Jahres 2009 übermittelt worden ist, konnte die Änderung erst ab der folgenden Abrechnungsperiode Wirkung entfalten.

e) "Wartung" Aufzüge Ärztehaus

Der Kostenansatz ist in vollem Umfang berechtigt. Dass die entgegen der zu engen Bezeichnung nicht auf "Wartung" beschränkten Aufwendungen von der mit § 2 Nr. 7 BetrKV inhaltsgleichen Umlageabrede in § 12 Ziff. (2) MV gedeckt sind, zieht auch der Beklagte nicht in Zweifel; hierzu gehören auch die (Telekom-)Kosten des Aufzugsnotrufs (Senat, Urt. v. 15.12.2011, I-10 U 96/11). Die Auseinandersetzung mit dem Verteidigungsvorbringen des Beklagten ist dadurch erschwert, dass er (ebenso wie die auch hier inhaltlich übereinstimmenden Ausführungen der angefochtenen Entscheidung) den sich bereits aus den Anlagen FMP 12 und FMP 23 ergebenden Berechnungsmodus der Klägerin nicht zur Kenntnis nimmt; entsprechendes gilt für die Beanstandungen der Berufungserwiderung (Seiten 7 f. unter 2.k). Aus den (Wartungs-)Rechnungen der Firma K und den (Prüfungs-)Rechnungen des TÜV hatte die Klägerin die Parkhausansätze bereits damals durch Nichtübernahme in die dortigen Aufsummierungen eliminiert. Dasselbe rechnerische Ergebnis ergibt sich aus der nunmehr vorgenommenen Differenzrechnung aus Rechnungsbetrag und Parkhausansätzen (Anlage FMP B 2 und B 9; jeweils unter II.11.); für die vom Beklagten beanspruchte 2/3-Quotierung ist deshalb insoweit kein Raum. Eine derartige Kostenverteilung hat die Klägerin in sämtlichen Abrechnungen lediglich bei den (Notruf-)Telekom-Rechnungen vorgenommen; diese ist jedenfalls durch § 287 ZPO gerechtfertigt, weil sich zwei der drei angeschlossenen Aufzugsanlagen im Ärztehaus befinden. Soweit sich die Klägerin in ihrer Neuabrechnung für 2010 aufgrund der aus "§ 556 Abs. 3 BGB" abgeleiteten Beanstandungen des Beklagten zu einer Ausscheidung der Telekom-Rechnung vom 29.12.2010 über 3,94 € veranlasst gesehen hat (Anlage FMP B9 unter II.11 gegenüber Anlage FMP 23), war sie hierzu nach dem Abflussprinzip nicht verpflichtet (oben II.2.b)aa); der damalige Gesamtansatz ist daher auch hier unverändert fortzuschreiben.

f) Wartung Sanitär / Wartung Kältemaschine

Beide Abrechnungspositionen unterliegen mangels hinreichend bestimmter Umlageabrede (oben 2.d)aa) mwN.) der ersatzlosen Streichung. Die BetrKV enthält keine entsprechenden Kostenansätze; solche sind auch in § 7 Ziff. (2)a. MV nicht aufgeführt. Weder unterfallen Sanitäranlagen der dort genannten Kostenposition "Wartung von Hausanschlüssen", noch lassen sich Wartungstätigkeiten an der Kältemaschine der von der Klägerin für sich in Anspruch genommenen Umlageposition "Kosten der Be- und Entlüftungsanlagen mit unterstützender Wärmung/Kühlung" unterwerfen, weil diese sich nicht auf Wartungsleistungen erstreckt. Eine sonstige Grundlage für die Kostenbeteiligung des Beklagten hat auch die Klägerin nicht aufzuzeigen vermocht.

g) Wartung Heizung, Lüftung allgemein

Der Beklagte beanstandet zu Recht, dass die Wartungskosten an der Gasheizung (Fa. L. jeweils 225,00 € und Materialkosten 2010 von 125,90 €) nach §§ 11 Ziff. (2) MV, 7 Abs. 2 HeizkostenVO zu den umlagefähigen Heizkosten gehören und deshalb ebenso wie in den Brunata-Abrechnungen (zuletzt Anlagen FMP B5 und B12, jeweils Seite 2) nach Maßgabe des in § 11 Ziff. (3) MV vorgesehenen Schlüssels umzulegen sind; sie sind deshalb erst im dortigen Zusammenhang einzustellen (unten 4.g). Die Nettokosten für die Wartung der Lüftungsanlageanlage (Fa. S.) sind mit 7.525,85 € in 2009 (Anlage FMP 15) und 7.643,22 € für 2010 belegt (Anlage FMP 26); soweit die Klägerin die Wartungspauschale um 5.050,00 € reduziert hat, ist der Beklagte nicht beschwert.

h) Wartung Heizung, Lüftung direkt

Nach § 11 Ziff. (5) lit. d MV waren die Wartungskosten der Lüftungsanlage nach Maßgabe der in der konkreten Nutzfläche eingebauten Geräte umzulegen. Dem ist die Klägerin durch die gerätebezogene Aufstellung in der Anlage zum Wartungsvertrag mit der Firma S. nachgekommen (Anlage FMP 15); gemäß Ziffer 5.) dieser Anlage entfällt auf den Beklagten der angesetzte Teilbetrag von 550,00 €. Es kann daher dahinstehen, dass diese (getrennte) Umlage für ihn ohnehin günstiger ist als der andernfalls anzuwendende Flächenschlüssel.

i) Umsatzsteuer

Gemäß § 7 Ziff. (2) Satz 2 MV ist der Beklagte auch zur Zahlung der in den Abrechnungen ausgewiesenen Umsatzsteueranteile verpflichtet. Daran ändert auch die grundsätzliche Umsatzsteuerbefreiung für ärztliche Leistungen nichts, weil sich die steuerlichen Verpflichtungen des Vermieters allein nach Maßgabe der §§ 4 Nr. 12 S. 1 lit. a, 9 Abs. 1 UStG bestimmen; im Übrigen kommt es vorliegend hierauf nicht an. Richtig ist zwar, dass der Mieter zur Zahlung von Umsatzsteuer nur bei entsprechender Vereinbarung verpflichtet ist; richtig ist auch, dass eine solche Vereinbarung regelmäßig dahin ausulegen ist, dass der Vermieter lediglich eine entstandene bzw. entstehende Steuerbelastung auf den Mieter abwälzen will, sofern sich nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung etwas anderes ergibt (BGH, Urt. v. 28.7.2004, XII ZR 292/02; Schütz, NZM 2014, 417; Palandt-Weidenkaff, § 535 BGB, Rn. 74). Anderes gilt aber dann, wenn die Parteien das zu zahlende Entgelt abhängig von den steuerlichen Gegebenheiten auf den sich unter Einbeziehung der Umsatzsteuer ergebenden Betrag festlegen wollten; dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sich der Mieter unabhängig von seiner eigenen Vorsteuerberechtigung oder den steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten des Vermieters zur Zahlung des von diesem verlangten Gesamtpreises verpflichtet hat (BGH, Urt. v. 21.1.2009, XII ZR 79/07 - Rn. 22 ff.; Herrlein, NZM 2013, 409, 413; Staudinger-Emmerich, § 535 BGB, Rn. 85b). So liegt der Fall hier. Ausweislich der Abreden unter § 7 Ziff. (2) Satz 1 MV war den Vertragsparteien bewusst, dass "die Gesamtmiete zur Zeit von der Umsatzsteuer befreit" sei; für den Fall einer Änderung in den Verhältnissen des Mieters haben sie unter Ziff. (3) eine ausdrückliche Abrede getroffen. Ungeachtet dessen haben sie jedoch in Ziff. (2) Satz 1 hiervon die "Weitergabe der Umsatzsteuer vom Vermieter auf den Mieter im Zahlen der Umlage der Betriebskosten" ausgenommen; nach dieser - auch vom ihm selbst in diesem Sinne verstandenen - Regelung hat sich der Beklagte dadurch unabhängig von der steuerlichen Rechtslage zur Zahlung der Umsatzsteuer als zusätzlichem Entgeltanteil verpflichtet.

4. Individuelle Mietumlagen

a) Grundsteuer

Die Umlage der Grundsteuer hat die Klägerin im Einklang mit den in § 7 Ziff. (4) MV getroffenen Vereinbarungen methodisch und rechnerisch zutreffend unter Ausschließung des Parkhauses vorgenommen (Anlagen FMP B3 und B10). Von einem einseitig geänderten Abrechnungsschlüssel im Sinne von § 7 Ziff. 12 MV kann keine Rede sein;

aus den bereits erstinstanzlich übersandten Berechnungsunterlagen (Anlagen FMP 17 und FMP 28) ergibt sich vielmehr, dass die Klägerin zunächst den Anteil der Ärzte an der Gesamtbelastung errechnet (12.985,28 €) und aus diesem sodann anhand der von ihnen genutzten Fläche (2.360,97 qm) den Anteil des Beklagten ermittelt hat. Dass das Landgericht diese Berechnungsweise aufgrund bestenfalls rudimentärer Kenntnisnahme jener Unterlagen nicht nachzuvollziehen vermochte, lässt sich nicht der Klägerin anlasten. Der Beklagte selbst war hierzu unter Zuhilfenahme handelsüblicher Taschenrechner ohne Weiteres in der Lage; damit geht auch die Verspätungsrüge der Berufungserwiderung ins Leere.

b) Türschloss-Reparatur 2009

Der Ansatz von 369,30 € war zwar erstinstanzlich unbestritten und deshalb auch keiner näheren Erläuterung der Klägerin bedürftig; infolgedessen ist der auch insoweit erhobene Verspätungseinwand des Beklagten unhaltbar. Aus dem zweitinstanzlichen Vorbringen der Klägerin ergibt sich jedoch die mangelnde Berechtigung des Ansatzes (BB Seite 4. unter Ziff. 4. und Anlage FMP B 2 unter Ziff. II.18). Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV keine Betriebskosten; auch § 7 Ziff. (2)a. MV enthält keine Umlageabrede für durch Gewalteinwirkung herbeigeführte Beschädigungen. Das Ersatzbegehren wäre nicht einmal bei isolierter Geltendmachung berechtigt, weil auch § 16 Ziff. (1) Abs. 1 Satz 1 MV keine auch nur anteilige Haftung eines Arztes für von Patienten eines Kollegen hervorgerufene Schäden begründet.

c) Heizung

Die wiederholt vorgelegten Heizkostenabrechnungen für 2009 (Anlagen FMP 5 = FMP 16 = FMP B5) und für 2010 (FMP 5 = FMP 27 = FMP PB12) bedürfen hinsichtlich der hier einzubeziehenden Kosten für Wartung der Gasfeuerung der Ergänzung (oben 3.g); auch kann die Umlage der Gerätemiete nicht in der dort vorgesehenen Weise erfolgen, weil die Fa. Brunata die getrennt umzulegenden Kosten - anders als für 2011 - nicht separat ausgewiesen hat. Alle sonstigen Einwendungen des Beklagten (und des Landgerichts) sind dagegen unzutreffend. Die Umlagetechnik des Abrechnungsunternehmens hat er selbst zutreffend erfasst (oben II.2.d); daran änderte sich auch dadurch nichts, dass die Fa. Brunata die in den Heizkostenabrechnungen angesprochenen Stromkosten der Lüftung in den Abrechnungen für 2010 fehlerhaft als "Strom für Hei-

zung" bezeichnet hat. Der auf der jeweils letzten Seite der Heizkostenabrechnungen nach dem in § 11 Ziff. (3) MV vereinbarten Schlüssel umgelegte Gesamtbetrag setzt sich danach wie folgt zusammen:

	<u>2009</u>	<u>2010</u>
Gerätemiete	1.755,37	1.799,41
Verbrauchsabrechnung	495,06	783,35
Strom für Heizung	782,75	773,50
Brennstoffkosten	<u>19.568,80</u>	<u>19.283,02</u>
	22.601,98	22.619,28

Zu Recht hat die Klägerin die aus dem Allgemeinstrom ausgeschiedenen (oben 3.b) und gemäß §§ 2, 7 Abs. 2 HeizkostenVO, 11 Ziff. (2) und (3) MV bei den Aufwendungen für die Heizung zu berücksichtigenden Stromkosten mit 4 % der Brennstoffkosten angesetzt (BGH, Urt. v. 20.2.2008, VIII ZR 27/07, Rn. 32 mwN.); ihrer Obliegenheit zur Darlegung der Schätzungsgrundlagen ist sie jedenfalls nunmehr nachgekommen (Anlagen FMB B2 unter und B8 unter II.7.), ohne dass der Beklagte insoweit konkrete Einwendungen erhoben hätte. Gleichermaßen zutreffend hat sich die Klägerin aus §§ 11 Ziff. (2) MV, 2 Nr. 4 lit. a BetrKV als zur Umlage ihrer Aufwendungen zur Verbrauchsabrechnung ("Berechnung und Aufteilung") sowie der Gerätemiete berechtigt angesehen; der wegen § 7 Ziff. (6) MV erforderlichen Ausgrenzung der Erfassungsgeräte für Kaltwasser ist sie nunmehr nachgekommen. Soweit der Beklagte die Entstehung der angesetzten Kosten bezweifelt, hätte er von seinem Belegeinsichtsrecht Gebrauch machen können (oben. 2.b.)bb)bbb) mwN.); hierbei hätte er auch ein (nur) vom Landgericht angenommenes Informationsbedürfnis hinsichtlich der einzelnen Geräte und der jeweils von ihnen erfassten Nutzer befriedigen können.

Hinzuzurechnen sind die nachgewiesenen Wartungskosten L. von 225,00 € für 2009 und 350,90 € (225,00 € + 125,90 €) für 2010, während die bei der Kaltwasserabrechnung einzustellende Zählermiete von je 200,93 € für 2009 und 2010 (Anlage FMP B20, GA 808 f., 820 f.) abzuziehen ist (folgend unter d); es verbleiben danach zu verteilende Kosten in Höhe von 22.826,98 € (2009) bzw. 22.844,28 € (2010). Auf der Basis des auf den letzten Seiten der Abrechnungen ermittelten Umlageschlüssels errechnet sich danach ein Heizkostenanteil des Beklagten von 2.630,22 € in 2009 (30 % Grundkostenanteil = 1.007,97 € + 70 % Verbrauchskostenanteil = 1.622,25 €) und von 2.632,24 € in

2010 (30 % Grundkostenanteil = 1.008,74 € + 70 % Verbrauchskostenanteil = 1.623,50 €).

d) Wasserversorgung (Kaltwasser)

Die Kosten der Verbrauchsabrechnung sind aufgrund der Vertragsabsprachen der Parteien ebenso umlagefähig wie die der nunmehr nachgewiesenen Gerätemiete (§§ 7 Ziff. (2)a. MV, 2 Nr. 2 BetrKV). Ihr Charakter als Fixkosten steht der Einbeziehung in die durch § 7 Ziff. (6) MV vereinbarte verbrauchsabhängige Umlage nicht entgegen (BGH, Urt. v. 6.10.2010, VIII ZR 183/09, Rn. 14 ff.); hinsichtlich etwaiger Zweifel an der Richtigkeit des erfassten Verbrauchs oder der Höhe der Kanalgebühren gilt dasselbe wie bei der Heizkostenabrechnung (oben c). In Fortschreibung der Brunata-Abrechnungen (Anlagen FMP B6 und B13) ergeben sich folgende Gesamtkosten:

	<u>2009</u>	<u>2010</u>
angesetzt	7.616,05	6.519,06
Gerätemiete	<u>200,93</u>	<u>200,93</u>
	7.816,98	6.719,99

In Anwendung des in den Abrechnungen ausgewiesenen Umlageschlüssels beläuft sich der Kostenanteil des Beklagten für 2009 auf 1.262,63 € und für 2010 auf 1.135,68 €.

e) Stromkosten Kühlung

Die Stromkosten der Kühlung sind mangels substantiierter Angriffe in geltend gemachter Höhe anzusetzen. Eine "Vorverteilung" hat insoweit nicht stattgefunden; die Berufung des Beklagten auf eine Unwirtschaftlichkeit der Anlage ist ebenso unberechtigt wie bei den Reinigungskosten (oben 3.d)cc). Soweit er aus von ihm geltend gemachten technischen Unzulänglichkeiten der Anlage eine Herabsetzung der Kostenansätze abzuleiten sucht, liegt dies unabhängig von der Substanzlosigkeit seines Vorbringens bereits aus Rechtsgründen neben der Sache. Gegenstand der Minderung ist nach § 536 Abs. 1 BGB allein die Miete. Hierzu mag zwar neben der Bruttomiete auch der die Nachforderung aus einer Nebenkostenabrechnung gehören (BGH, Urt. v. 13.4.2011, VIII ZR 223/10 - Rn. 12). Eine Einzelposition des Abrechnungssaldos ist jedoch ebenso wenig Miete im Sinne der §§ 535 Abs. 2, 536 Abs. 1 BGB wie Anspruch im Sinne des § 194 Abs. 1 BGB (oben 2.f).

f) Müllgebühren

Die der in § 7 Ziff. (8) MV getroffenen Abrede entsprechende Umlage der Müllgebühren hat selbst der Beklagte nach den Erläuterungen der Klägerin im Schriftsatz vom 4.6.2014 (Ziffer 2.) als "formell richtig" akzeptiert (Schriftsatz vom 25.6.2014, Seite 3 unter Ziff. 6.); damit ist sämtlichen früheren Einwendungen ebenso die Grundlage entzogen wie den auf der verfahrensfehlerhaften Anwendung des § 296a ZPO beruhenden Ausführungen der angefochtenen Entscheidung.

5.

Auf dieser Grundlage ergeben sich folgende Abrechnungssalden:

2009

I. Betriebskosten Gesamtgebäude

1.) Straßenreinigung			1.496,47	
2.) Entwässerung (Oberflächenwasser)			3.008,74	
3.) Versicherungen			6.200,73	
4.) Feuerwehranschluss etc.			0,00	
5.) Winterdienst			574,97	
6.) Gartenpflege			<u>1.025,60</u>	
			12.306,51	
Flächen	Gesamt	8.987,70		
	Bekl.	397,45		
Anteil Bekl.				544,21

II. Betriebskosten Ärztehaus

7.) Allgemeinstrom		8.634,76		
./. Strom Heizung		<u>-782,75</u>		
		7.852,01		
Anteil Bekl. (wie I.)				347,23
8.) Hausmeister			0,00	
9.) Gebäudereinigung	29.070,67			
10.) Rein. Behinderten-WC	1.527,83	30.598,50		
11.) Aufzüge		4.561,84		
12.) Wartung Sanitär		0,00		
13.) Wartung Kältemaschine		0,00		
14.) Wartung Lüftung allg.	7.525,85			
	-5.050,00	<u>2.475,85</u>		
15.) Wartung Lüftung direkt				550,00
			37.636,19	
Flächen	Gesamt	4.496,64		
	Bekl.	397,45		
Anteil Bekl.				3.326,60

19 % Umsatzsteuer aus	3.947,38	750,00
-----------------------	----------	--------

III. Individuelle Mietumlagen

16.) Grundsteuer		2.185,86
17.) Türschloss-Reparatur		0,00
18.) Heizung		2.630,22
19.) Wasserversorgung (Kaltwasser)		1.262,63
20.) Stromkosten Kühlung		1.498,06
21.) Müllgebühren		1.186,32
22.) Verwaltungskosten		<u>1.276,20</u>
Gesamtkosten		15.557,33
abzgl. Vorauszahlungen Verwaltungskosten	1.276,20	
abzgl. sonstige Vorauszahlungen	17.646,72	<u>-18.922,92</u>
		-3.365,59
abzgl. Zahlung vom 28.12.2010		<u>-3.500,00</u>
		-6.865,59

2010

I. Betriebskosten Gesamtgebäude

1.) Straßenreinigung		1.496,37
2.) Entwässerung (Oberflächenwasser)		2.759,00
3.) Versicherungen		6.335,13
Feuerwehranschluss		
4.) etc.		0,00
5.) Winterdienst		917,40
6.) Gartenpflege		<u>960,00</u>
		12.467,90
Flächen	Gesamt	8.987,70
	Bekl.	397,45
Anteil		
Bekl.		551,35

II. Betriebskosten Ärztehaus

7.) Allgemeinstrom	7.350,89	
./. Strom Heizung	<u>-650,00</u>	
	6.700,89	
Anteil Bekl.		296,32
8.) Hausmeister	0,00	
9.) Gebäudereinigung	28.627,47	
10.) Rein. Behinderten-WC		250,00
11.) Aufzüge	4.841,37	
12.) Wartung Sanitär	0,00	
13.) Wartung Kältemaschine	0,00	
14.) Wartung Lüftung allg.	7.643,22	
	-5.050,00	<u>2.593,22</u>
15.) Wartung Lüftung direkt		550,00
	36.062,06	

Flächen	Gesamt	4.496,64	
	Bekl.	397,45	
Anteil			
Bekl.			3.187,46
19 % Umsatzsteuer aus		4.366,80	829,69

III. Individuelle Mietumlagen

16.) Grundsteuer		2.185,96
17.) Heizung		2.632,24
18.) Wasserversorgung (Kaltwasser)		1.135,68
19.) Stromkosten Kühlung		2.330,30
20.) Müllgebühren		1.370,32
21.) Verwaltungskosten		<u>1.276,20</u>
Gesamtkosten		16.595,52
abzgl. Vorauszahlungen Verwaltungskosten	1.276,20	
abzgl. sonstige Vorauszahlungen	21.523,80	<u>-22.800,00</u>
		-6.204,48
abzüglich Zahlung vom 7.2.2012 Zentbeauty		<u>-102,70</u>
		-6.307,18

Hieraus folgt zugleich, dass der Klägerin ein Nachzahlungsanspruch gegen den Beklagten nicht zusteht. Soweit die Klägerin die Klage in Höhe der Zahlung Z. (102,70 €) für erledigt erklärt hat, geht die Erledigungserklärung danach ins Leere, weil die Klage schon ohne diese Zahlung nicht begründet war.

Für den mit der Widerklage geltend gemachten Anspruch auf Neuabrechnung ist nach Vorstehendem kein Raum (oben II.), zumal die Klägerin etwaige Defizite der Anlage FMP 54 spätestens mit ihrem Schriftsatz vom 4.6.2014 behoben hat.

IV.

Der erstmals im Schriftsatz vom 26.05.2015 enthaltene geänderte Widerklageantrag gibt keine Veranlassung, die mündliche Verhandlung gemäß § 156 ZPO wiederzueröffnen.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 92 Abs. 1, 281 Abs. 3, 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Streitwert für beide Rechtszüge: (1.389,99 € + 6.452,29 € =) bis zu 8.000,00 €
(Abänderung der erstinstanzlichen Wertfestsetzung)

Den Streitwert der Widerklage bemisst der Senat abweichend vom Ergebnis der Vorberatung (Verfügung von 16.4.2015 unter Ziff. 5.) entsprechend den Wünschen des Beklagten (und mit ihm nachteiligen Auswirkungen auf die Kostenentscheidung) mit 10 % der geleisteten Vorauszahlungen; zu einer weitergehenden Anhebung besteht kein Anlass. Hinsichtlich des (isolierten) Begehrens für 2011 ergibt sich dies bereits darauf, dass der Anspruch auf Neuabrechnung allein an das Informationsbedürfnis des Mieters anknüpft und selbst im Falle seines Erfolgs keinerlei Rechtskraftwirkung für die erst im Rückerstattungsprozess zu prüfende inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung entfaltet (oben II.); wegen der bereits zum Gegenstand der Klage gemachten Abrechnungsperioden 2009 und 2010 gilt dies erst recht, weil der Bestand der Nachforderungen von der materiellen Berechtigung der eingestellten Abrechnungspositionen abhängt und ein weitergehendes Informationsbedürfnis des Mieters danach nicht mehr bestehen kann (oben III.).

Ende des Urteils

Anhang Nebenkostenvereinbarung:

§ 7 Mietzins, Nebenkosten, Verteilungsmaßstäbe

(1) Die monatliche Miete setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen.

monatliche Grundmiete Praxis (in Höhe von 11,- €/m ² der Mietfläche)	€4.005,87
monatliche, anteilige Grundmiete der Behindertentoilette (in Höhe von 3,64 €/m ² der Mietfläche)	€ 18,42
monatliche-Vorauszahlung der Nebenkosten	€1.490,81
monatliche Gesamtmiete	€5.515,10

Die Gesamtmiete ist zur Zeit von der Umsatzsteuer befreit. Dies gilt nicht für die Weitergabe der Umsatzsteuer vom Vermieter auf den Mieter im Rahmen der Umlage der Betriebskosten. Sollte der Mieter oder die in den Mieträumen erbrachte Leistung im Laufe des Mietverhältnisses vollumfänglich umsatzsteuerpflichtig und vorsteuerabzugsberechtigt werden, so erhöht sich die Miete um den entsprechenden Betrag der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer.

(2) Die folgenden Nebenkosten werden neben der Grundmiete umgelegt:

a. Betriebskosten Im Sinne der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung, zumindest nachstehende:

- öffentliche Lasten, z.B.-Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung (einschl. Eichkosten von Kaltwasserzählern)
- Kosten der Entwässerung (einschließlich Regenwasser/Oberflächenwasser)
- Kosten des Betriebs und der Unterhaltung der zentralen Heizungsanlage
- Kosten des Betriebs. der Aufzüge
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllentsorgung
- Kosten der Reinigung des Gebäudes außerhalb der Praxisabschlusstüren einschließlich der Aufzüge und der Behinderten toilette, der Nebenanlagen und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege/der Pflege des extensiven Dachgrüns
- Kosten der Beleuchtung/Allgemeinstrom - Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Versicherungsbeiträge (gegen Feuer-, Sturm-, Elementar- und Leitungswasserschäden, Gebäudehaftpflichtversicherung nach § 15 Ziff. (3))
- Kosten für den Hauswart
- Kosten der Wartung/Reinigung/Überprüfung von Hausanschlüssen, Be- und Entwässerungssystem, elektrischen Leitungen und Anlagen, Heizungs- und Gasleitungen als sonstige Betriebskosten

- Kosten der thermischen Betonkernaktivierung
- Kosten der Be- und Entlüftungsanlagen mit unterstützender Wärmung/Kühlung
- Kosten des Betriebs und der Wartung der Kühlsegel
- Kosten des Betriebs und der Wartung der Gebläsekonvectoren
- Kosten der Wartung der Abluftanlagen
- Kosten der Wartung Feuerlöscheinrichtungen einschließlich des Austausches von Löschmitteln
- Kosten der Dachrinnenreinigung
- Kosten der Kompostabfuhr
- Winterdienstgebühr
- Kosten der Wartung der Gegensprechanlage, Türöffnungsanlage

Der Mieter verpflichtet sich, den Strom der vermieteten Räume - nicht den Allgemeinstrom - während der Mietzeit selbst beim entsprechenden Versorger auf eigenen Namen und eigene Kosten anzumelden und für die Mietzeit aufrecht zu erhalten, sofern die Aufrechterhaltung der Versorgung zur ordnungsgemäßen Vertragsabwicklung notwendig ist.

b. Verwaltungskosten in Höhe von 2,5 % der Grundmiete der Praxis/Behindertentoilette bzw. bei Umsatzsteuerpflicht ist die Nettogrundmiete maßgebend.

c. Eigenleistungen des Vermieters dürfen bei den Betriebskosten in Höhe der ersparten Kosten für gleichwertige Leistungen Dritter angesetzt werden, jedoch ohne Ansatz der Umsatzsteuer.

(3) Für die gemäß Ziff. (2) erhobenen Nebenkosten sind monatliche Vorauszahlungen zu leisten in Höhe von:

für die Heizversorgung	€ 768,27
für die übrigen Betriebskosten	€ 621,93
für Verwaltungskosten	€ 100,61
Gesamtbetrag der Nebenkostenvorauszahlungen	€1.490,81

(4) Die Grundsteuer wird nach Einheitswertbescheid ermittelt und auf den Mieter nachvermieteter Nutzfläche umgelegt.

(5) Die Verteilung der Heizkosten, der Kosten der thermischen Betonkernaktivierung, der Be- und Entlüftungsanlagen mit unterstützender Wärmung/Kühlung, der Kühlsegel, der Gebläsekonvectoren und der Abluftanlage erfolgt nach dem unter § 11 festgelegten Verteilungs- und Umlageschlüssel.

(6) Die Kosten der Wasserversorgung werden nach dem Verbrauch des jeweiligen Mieters anhand der Wasserzähler abgerechnet.

(7) Die Kosten der Entwässerung werden entsprechend den Kosten der Wasserversorgung umgelegt.

(8) Die Kästen der Müllentsorgung werden nach Müllgefäßen umgelegt.

(9) Die Aufzugskosten werden nach dem unter § 12 festgelegten Verteilungsschlüssel umgelegt.

(10) Alle übrigen Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der Nutzflächen des Gebäudes umgelegt.

(11) Soweit infolge der Benutzungsart der Sache dem Vermieter besondere Kosten entstehen (z.B. Zuschlag zur Feuerversicherung, zusätzliche Müllgefäße) werden diese Beträge in voller Höhe auf den Mieter umgelegt.

(12) Der Vermieter kann die Umlagemaßstäbe nach billigem Ermessen ändern, wenn Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gebäudes dies erfordern.

(13) Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Der Vermieter kann den Abrechnungszeitraum aus Zweckmäßigkeitsgründen ändern. Im Falle der Erhöhung oder Verringerung der Nebenkosten ist der Vermieter berechtigt, die Vorauszahlungen mit Wirkung des auf die Jahresabrechnung folgenden Monats neu festzusetzen. Für neu entstehende Neben-, insbesondere Betriebskosten, kann der Vermieter ab dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme angemessene Vorauszahlungen verlangen.

(14) Treten Erhöhungen von Betriebskosten ein, so ist der Vermieter berechtigt, die Erhöhungen durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung ist der Grund für die Umlage zu bezeichnen und zu erläutern. Im Falle, von rückwirkenden Erhöhungen der Betriebskosten wirkt die Erklärung des Vermieters auf den Zeitpunkt der Erhöhung zurück.

Dies gilt auch, wenn nach Abschluss des Mietvertrages Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung neu entstehen bzw. anfallen.

(15) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so sind sie vom Zeitpunkt der Ermäßigung entsprechend herabzusetzen.

§ 9 Zahlung von Miete und Nebenkostenvorauszahlung, Verrechnung von Zahlungen

(1) Die Miete und die Vorauszahlungen im Sinne von §§ 7 und 8 sind monatlich im Voraus kostenfrei auf ein noch vom Vermieter einzurichtendes Konto zu entrichten. Die Zahlungen müssen jeweils bis zum 3. Werktag des betreffenden Monats auf dem Konto des Vermieters eingegangen sein.

(2) Der Vermieter kann Zahlungen des Mieters nach seiner Wahl auf offene Forderungen verrechnen, soweit nicht der Mieter bei Zahlung den Verwendungszweck anderweitig bestimmt hat.

(3) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist nicht die Absendung, sondern der Zugang bzw. die Gutschrift des Betrages maßgebend. Verspätete Zahlungen berechtigen den Vermieter Mahngebühren und Verzugszinsen zu erheben und das Mietverhältnis gegebenenfalls zu kündigen (vgl. hierzu § 19).

§ 11 Kostenverteilung der Beheizungsversorgung, der thermischen Betonkernaktivierung, der Be- und Entlüftungsanlage, der Kühlsegel, der Gebläsekonvectoren und der Abluftanlagen

(1) Der Vermieter verpflichtet sich, die Sammelheizungsanlage in der Zeit vom 01. Oktober bis 30. April im üblichen Umfang in Betrieb zu halten. Außerhalb der Heizperiode entscheidet der Vermieter hierüber nach billigem Ermessen.

(2) Die durch die Umlage zu deckenden Heizkosten umfassen insbesondere: 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 einschließlich des Tanks und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder andere Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die

Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Berechnung und Aufteilung.

(3) Die Heizkosten werden wie folgt umgelegt:

Zu 70 % nach dem Ergebnis der Wärmemesser oder Heizkostenverteiler;

Zu 30 % nach der Nutzfläche des Gebäudes.

Zu der Änderung der Abrechnungsmaßstäbe ist der Vermieter nach billigem Ermessen im gesetzlich zulässigen Rahmen befugt, wenn berechnete Interessen dies zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gebäudes erfordern.

(4) Die Umlage der Kosten der thermischen Betonkernaktivierung erfolgt nach Nutzfläche. Eine verbrauchsabhängige Erfassung ist nach dem derzeitigen Stand der Technik nicht möglich. Die durch die Umlage zu deckenden Kosten umfasst die Betriebs- und Wartungskosten, insbesondere: Die Kosten des nachzufüllenden bzw. auszutauschenden Kühlwassers und seiner 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.

(5) Die Kosten der praxisbezogenen Be- und Entlüftungsanlagen werden wie folgt abgerechnet:

a. Die Stromkosten werden vom Mieter direkt durch Anschluss an das Stromnetz der Mietsache entrichtet,

b. Die Kosten, die durch den Anschluss an das Heizungssystem (Warmwasser) entstehen, werden verbrauchsabhängig nach Ziff. (1,2,3) umgelegt.

c. Die Kosten, die durch den Anschluss an das Kühlwasser der thermischen Betonkernaktivierung entstehen, werden durch die Umlage der thermischen Betonkernkühlung nach der Nutzfläche umgelegt. Eine verbrauchsabhängige Erfassung ist nach dem derzeitigen Stand der Technik nicht möglich.

d. Die Kosten der Wartung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft, einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft und die Reinigung der Anlage werden je nach den angefallenen Kosten für die jeweils in der konkreten Nutzfläche eingebauten Geräte umgelegt.

(6) Die Betriebskosten der Kühlsegel und der Gebläsekonvektoren werden verbrauchsabhängig durch einen Betriebsstundenzähler (Leistung x Betriebsstunden) ermittelt. Die Umlage der Wartungskosten der Kühlsegel und der Gebläsekonvektoren erfolgt je nach den angefallenen Kosten der eingebauten Geräte.

(7) Die Betriebskosten, insbesondere die Stromkosten, der Abluftanlagen werden vom Mieter direkt durch Anschluss an das Stromnetz der Mietsache entrichtet. Die Umlage der Wartungskosten der Abluftanlagen erfolgt je nach den angefallenen Kosten der eingebauten Geräte.

(8) Ziff. (6) gilt auch für zusätzliche Anlagen, die an thermische Steckdosen angeschlossen werden.

§ 12 Aufzüge

(1) Für das gesamte Projekt sind ein Aufzug für das Parkhaus und zwei für das Gesundheitszentrum vorgesehen. Nur die Kosten der beiden Aufzüge für das Gesundheitszentrum werden von dieser Regelung umfasst.

(2) Die durch Umlage zu deckenden Aufzugskosten im Sinne des § 7 Ziff. (2) umfassen insbesondere: Kosten des Betriebsstroms, Kosten der Beaufsichtigung, 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.

(3) Die Aufzugskosten werden nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Gebäudes umgelegt. Zur Änderung des Umlagemaßstabes nach billigem Ermessen ist der Vermieter berechtigt, wenn Gründe der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gebäudes dies erfordern.

(4) Die Beförderung von Kisten, Betten und sonstigen größeren Lasten mit den Aufzügen im Rahmen der zugelassenen Belastungsgrenzen ist gestattet. Die Benutzung durch Kinder, die das zehnte Lebensjahr noch nicht vollendet haben, ist nur in Begleitung Erwachsener gestattet.

§ 14 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume, Schönheitsreparaturen, Anzeige von Mängeln und Gefahren

(1) Der Vermieter hat die Mieträume hinsichtlich der grundlegenden konstruktiven Bauteile (Arbeiten an Dach und Fach) instand zu halten und zu reparieren. Dem Vermieter obliegt außerdem die Instandhaltung und Instandsetzung:

- der zentralen Heizungsanlage

- der thermischen Betonkernaktivierung

- der Fenster und Türen,

- der Anschlüsse, derer es für die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischer Energie und für die Entwässerung in dem bei Mietbeginn vorhandenen Standard bedarf.

(2) Im Übrigen obliegt die fachgerechte Durchführung sämtlicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bezüglich der von ihm angemieteten Mietflächen dem Mieter.