

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

WoBindG 1965 § 10 Abs. 2 Satz 3; NMV 1970 §§ 20 Abs. 4 Satz 3,
4 Abs. 7

Der Vermieter von preisgebundenem Wohnraum im Sinne von
§ 1 Neubaumietenverordnung 1970 (NMV) verliert seinen Anspruch
auf Erhebung des Umlegungsbetrages, der durch die vom Mieter
nach § 20 Abs. 4 Satz 1 NMV auf die Betriebskosten geleisteten
Vorauszahlungen nicht gedeckt ist, nicht bereits dadurch, daß
er die Abrechnung nicht innerhalb von drei Monaten nach Ende
des jeweiligen Abrechnungszeitraums erstellt.

BGH, Urt. v. 11. April 1984 - VIII ARZ 16/83 - OLG Schleswig
LG Itzehoe

BUNDESGERICHTSHOF

VIII ARZ 16/83

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

11

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den
Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Dr. Skibbe,
Treier, Dr. Brunotte und Dr. Paulusch

am 11. April 1984

folgenden

Rechtsentscheid

beschlossen:

Der Vermieter von preisgebundenem Wohnraum im
Sinne von § 1 Neubaumietenverordnung 1970 (NMV)
verliert seinen Anspruch auf Erhebung des Umle-
gungsbetrages, der durch die vom Mieter nach
§ 20 Abs. 4 Satz 1 NMV auf die Betriebskosten
geleisteten Vorauszahlungen nicht gedeckt ist,
nicht bereits dadurch, daß er die Abrechnung
nicht innerhalb von drei Monaten nach Ende
des jeweiligen Abrechnungszeitraums erstellt.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Gründe:

I. Der Beklagte ist Mieter einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung der Klägerin. Für die nicht in der Grundmiete enthaltenen Betriebskosten (Heizöl- und Heizungswartungskosten sowie Wasser-, Abwasser- und Kanalgebühren) erhebt die Klägerin vereinbarungsgemäß eine Umlage, über die sie jährlich abrechnet. Der Abrechnungszeitraum entspricht dem Kalenderjahr. Die Abrechnung für das Jahr 1980 erteilte sie dem Beklagten am 20. Februar 1981. Weil sie darin eine Heizölrechnung vom 5. Februar 1980 nicht berücksichtigt hatte, erstellte sie unter dem 2. April 1981 eine "berichtigte Betriebskostenabrechnung", die dem Beklagten in der ersten Aprilhälfte zuing.

Mit ihrer Klage verlangt die Klägerin u.a. den sich aus dieser Abrechnung zu ihren Gunsten ergebenden Saldo. Diesen hat ihr das Amtsgericht zugesprochen. Im Berufungsverfahren hat das Landgericht beschlossen, einen Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts zu folgender Rechtsfrage herbeizuführen:

Ist der Vermieter einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung, die den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes und der Neubaumietenverordnung unterliegt, gemäß den §§ 20 Abs. 4, 4 Abs. 7 NMV in Verbindung mit § 10 Abs. 2 Satz 3 WoBindG verpflichtet, über die gemäß § 20 NMV umlagefähigen Betriebskosten binnen drei Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes abzurechnen?

Mit Beschluß vom 14. November 1983 (5 RE-Miet 5/82) hat das Oberlandesgericht Schleswig die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt. Es hat ausgeführt, es sei dem Landgericht ersichtlich nicht um die Verpflichtung des Vermieters zu rechtzeitiger Abrechnung gegangen, sondern um die rechtlichen Folgen einer verspäteten Erhebung des Abrechnungssaldos. Deswegen hat es die Vorlagefrage wie folgt neu formuliert:

Ist der Vermieter einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung, die den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes und der Neubaumietenverordnung unterliegt, mit seinem Anspruch auf Zahlung des durch die Vorauszahlungen nicht gedeckten Betrages der nach § 20 der Neubaumietenverordnung umlegungsfähigen Betriebskosten ausgeschlossen, wenn er ihn nicht binnen drei Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums geltend macht?

Diese Frage möchte das vorlegende Oberlandesgericht verneinen. Es sieht sich jedoch an einer entsprechenden Entscheidung durch den Rechtsentscheid des OLG Hamm vom 17. August 1982 - 4 RE Miet 2/82 (ZMR 1983, 28 = WuM 1982, 326 = DWW 1982, 311 = NJW 1983, 2392) gehindert.

II. Die Voraussetzungen für einen Rechtsentscheid des Bundesgerichtshofs nach Art. III Abs. 1 Satz 3 des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Dezember 1967 (BGBl I 1248) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 5. Juni 1980 (BGBl I 657) sind erfüllt. Das vorlegende

Oberlandesgericht möchte von der Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts abweichen.

Ob die Entscheidungserheblichkeit der Vorlagefrage Voraussetzung für den Erlass eines Rechtsentscheids ist, bedarf keiner abschließenden Entscheidung, weil diese hier jedenfalls insoweit außer Frage steht, als es um die Erstattung der erst in der berichtigten Abrechnung vom 2. April 1981 enthaltenen Rechnung vom 5. Februar 1980 geht.

Keinen Bedenken unterliegt auch die Umformulierung der Vorlagefrage durch das Oberlandesgericht. Da es dem Landgericht nach dem Inhalt seines Vorlagebeschlusses entgegen der von ihm gewählten Formulierung der Vorlagefrage ersichtlich nicht um die Verpflichtung des Vermieters zu rechtzeitiger Abrechnung, sondern um die Rechtsfolgen einer säumigen Erhebung des Abrechnungssaldos ging, hat das vorlegende Oberlandesgericht den rechtlichen Kern der Vorlagefrage nicht verändert (vgl. BayObLGZ 1980, 360, 365 = NJW 1981, 580; BayObLGZ 1981, 232, 235 und 1982, 173, 176).

III. In der Sache entscheidet der Senat wie aus der Eingangsformel ersichtlich.

1. Nach § 20 Abs. 1 und Abs. 2 Neubaumietenverordnung 1970 (NMV) kann der Vermieter von preisgebundenem Wohnraum, für

den die jeweils zulässige Miete nach den Bestimmungen dieser Verordnung zu ermitteln ist (vgl. § 1 NMV), neben der Einzelmiete nur die dort näher bestimmten Betriebskosten, insbesondere etwa die Kosten der Wasserversorgung und des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, auf den Mieter umlegen. Auf den voraussichtlichen Umlegungsbetrag sind monatliche Vorauszahlungen in angemessener Höhe zulässig, über die jährlich abzurechnen ist (§ 20 Abs. 4 Satz 1 und 2 NMV). Nach § 20 Abs. 4 Satz 3 NMV gilt für Erhöhungen der Vorauszahlungen und für die Erhebung des durch die Vorauszahlungen nicht gedeckten Umlegungsbetrages § 4 Abs. 7 NMV entsprechend. Diese Bestimmung verweist für die Durchführung einer zulässigen Mieterhöhung gegenüber dem Mieter und den Zeitpunkt, von dem an diese wirksam wird, vorbehaltlich einer anderen Vereinbarung der Parteien auf § 10 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG). Dessen Abs. 1 sieht vor, daß der Vermieter, wenn der Mieter nur zur Entrichtung eines niedrigeren als des nach dem Gesetz zulässigen Entgelts verpflichtet ist, dieses Entgelt durch eine einseitige schriftliche Erklärung um einen bestimmten Betrag, bei Umlagen um einen bestimmbaren Betrag, bis zur Höhe des zulässigen Entgelts erhöhen kann. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert ist (§ 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG). Soweit sie darauf beruht, daß sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WoBindG auf den Zeitpunkt der Erhöhung, höchstens jedoch auf den Beginn des ihr vorangehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter sie

innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

2. a) Die indirekte Verweisung in § 20 Abs. 4 NMV gerade auch auf die zuletzt genannte Bestimmung hat das Amts- und Landgericht Wuppertal zu der Rechtsprechung veranlaßt, der Vermieter müsse dementsprechend auch die Umlagenabrechnung innerhalb von drei Monaten vornehmen, nachdem er von der Höhe der umlagefähigen Kosten Kenntnis erhalten habe. Versäume er diese Frist, verliere er seinen Anspruch auf Nachzahlung (AG Wuppertal WuM 1981, 281; LG Wuppertal WuM 1981, 138 und 139, ebenso AG Kamen WuM 1981, 280; das AG Wuppertal hat diese Rechtsprechung inzwischen wieder aufgegeben, vgl. ZMR 1983, 31 und 32).

Auch das OLG Hamm (aaO, ihm folgend AG Lüdenscheid WuM 1983, 348) wendet in dem genannten Rechtsentscheid auf das Nachzahlungsverlangen des Vermieters die Fristenregelung des § 10 Abs. 2 Satz 3 WoBindG mit der Maßgabe an, daß die Dreimonatsfrist mit dem Ende der zwischen den Vertragspartnern vereinbarten oder praktizierten Abrechnungsperiode beginnt und der Vermieter gehalten ist, dem Mieter innerhalb dieser Frist über alle ihm bis dahin bekannten Betriebskosten eine Abrechnung zu erteilen. Für den Fall, daß dem Vermieter einzelne Verbrauchsdaten erst später bekannt werden, hält das OLG Hamm ihn gleichwohl zur vorläufigen Abrechnung der bekannten Betriebskosten verpflichtet. Seinen eventuellen Anspruch auf Nachzahlung der restlichen

Kosten soll er sich ernalten können, wenn er in die vorläufige Abrechnung einen Vorbehalt aufnimmt und die endgültige Abrechnung innerhalb einer Frist von weiteren drei Monaten nach Kenntnis der noch fehlenden Daten nachholt.

b) Während das Kammergericht die Frage in seinem Rechtsentscheid vom 14. August 1981 - 8W REMiet 3471/81 = ZMR 1982, 182 = WuM 1981, 270 zwar angeschnitten, im Ergebnis aber offen gelassen hat, hält das LG Köln (WuM 1981, 282) die Fristenregelung des § 10 Abs. 2 WoBindG auf das Nachzahlungsverlangen des Vermieters nicht für anwendbar. Noch einen Schritt weitergehend hat das OLG Frankfurt in seinem Rechtsentscheid vom 23. Juli 1982 - 20 RE Miet 2/82 (ZMR 1983, 139 = NJW 1983, 2395) ausgeführt, die gesetzlichen Anforderungen, die an eine Mieterhöhung nach § 10 Abs. 1 WoBindG zu stellen seien, entfielen überhaupt, wenn die Betriebskosten im Umlageverfahren nach § 20 NMV abgerechnet würden (ihm folgend: AG Kassel WuM 1983, 350).

Im Schrifttum wird die Anwendbarkeit von § 10 Abs. 2 Satz 3 WoBindG auf die Betriebskostenabrechnung ausdrücklich abgelehnt von Dinse (ZMR 1983, 6 ff) und Sternel, Mietrecht, 2. Aufl., III Rdn. 361 mit 283. Im Ergebnis wird dieser Standpunkt auch von Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Bd. IV, NMV, § 20 Anm. 5 und Schade/Schubert in: Der Wirtschaftskommentator, Wirtschaftsrecht Nr. 134 Wohnungsbau, Anh. 2, § 20 NMV Anm. 7, vertreten, wenn es dort

heißt, den Zeitpunkt der jährlichen Abrechnung könne der Vermieter bestimmen.

Soweit für frei finanzierte Wohnungen Betriebskosten vereinbarungsgemäß neben der Nettomiete umgelegt werden und der Mieter hierfür Vorauszahlungen leistet, über die der Vermieter jährlich abzurechnen hat, wird die Anwendung von § 4 Abs. 3 Satz 2 MHRG, der mit § 10 Abs. 2 Satz 3 WoBindG wörtlich übereinstimmt, im Schrifttum einhellig abgelehnt (vgl. Barthelmess, 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Miethöhegesetz, 3. Aufl., § 4 MHRG Rdn. 18, Sternel, aaO, III Rdn. 299; Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraumschutzgesetze, 4. Aufl., Anm. C 243/244; Lenhard DWW 1979, 104 ff (106); Staudinger/Sonnenschein, Mietrecht, 12. Aufl., 2. Bearbeitung 1981, § 4 MHRG Rdn. 16).

3. Auch der beschließende Senat sieht den Sinn der indirekten Verweisung in § 20 Abs. 4 Satz 3 NMV über § 4 Abs. 7 NMV auf § 10 WoBindG nicht darin, den Bestand eines aus der Abrechnung des Vermieters sich ergebenden Nachzahlungsanspruchs für die durch Umlagen nicht gedeckten Betriebskosten an die Einhaltung der in § 10 Abs. 2 Satz 3 WoBindG genannten Dreimonatsfrist für die Erteilung der Abrechnung zu knüpfen.

a) Hierfür sprechen sowohl die Entstehungsgeschichte wie auch der Gesetzeszweck der zuletzt genannten Bestimmung.

aa) Während die Neubaumietenverordnung in ihrer ursprünglichen, die Verweisungsregelung der §§ 20 Abs. 4, 4 Abs. 7 Satz 1) bereits enthaltenden Fassung am 1. Januar 1971 in Kraft getreten ist (vgl. § 38 NMV 1970, BGBl I 1660), ist Satz 3 in § 10 Abs. 2 WoBindG erst durch Art. 1 Nr. 10 des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1973 vom 21. Dezember 1973 (BGBl I 1970) eingefügt worden. Deshalb besteht kein Anlaß anzunehmen, es habe über die Bestimmung eines jährlichen Abrechnungsturnus (§ 20 Abs. 4 Satz 2 NMV) hinaus eine Ausschlußfrist für die Erhebung des durch die monatlichen Vorauszahlungen nicht gedeckten Umlagenbetrags begründet werden sollen. Das OLG Hamm (aaO) meint, eine solche Absicht des Verordnungsgebers - jedenfalls für die Folgezeit - aus dem Umstand ableiten zu können, daß die Neubaumietenverordnung seit Inkrafttreten des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1973 mehrfach geändert wurde, ohne daß die Verweisung auf § 10 WoBindG gestrichen worden ist. Für diese Annahme fehlt es an einem hinreichenden Anhaltspunkt, weil die späteren Änderungen der Neubaumietenverordnung im wesentlichen andere Regelungsgegenstände aufweisen (vgl. die Änderungsverordnungen vom 19. Dezember 1974 BGBl I 3636, vom 22. Juni 1979 BGBl I 711 und vom 1. Juli 1980 BGBl I 785).

bb) Die Einbeziehung des durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1973 geschaffenen § 10 Abs. 2 Satz 3 WoBindG in die Verweisungsregelung der §§ 20 Abs. 4, 4 Abs. 7 NMV verbietet sich zu Lasten des Vermieters auch deswegen, weil die Vorschrift

gerade eine Verbesserung seiner Rechtsstellung gegenüber dem bis dahin geltenden Recht bewirken sollte. Die in dem ursprünglichen Gesetzentwurf des Bundesrats (BT-Drucks. 7/855) nicht vorgesehene Bestimmung geht auf eine von dem zuständigen Bundestagsausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau aufgegriffene Anregung der Bundesregierung zurück. Diese hatte in ihrer Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf (BT-Drucks. 7/855, S. 22 zu 12 c) auf die zwischenzeitlich erfolgte Verabschiedung des Gesetzes zur Reform des Grundstücksrechts vom 7. August 1973 (BGBl I 965) hingewiesen und die Besorgnis geäußert, es könne unter Umständen nicht mehr in allen Fällen gelingen, die betroffenen Eigentümer über eine sie nach diesem Gesetz zum 1. Januar 1974 treffende Grundsteuermehrbelastung rechtzeitig zu unterrichten. Da nach der geltenden Gesetzeslage beim Fehlen vertraglicher Mietpreisgleitklauseln eine rückwirkende Umlegung der dadurch entstehenden Mehrkosten auf die Mieter nicht möglich war (vgl. § 10 Abs. 2 Satz 1 WoBindG), erschien der Bundesregierung eine Ergänzung von § 10 Abs. 2 WoBindG angebracht. Indem der Gesetzgeber diese Anregung durch die Einfügung des Satzes 3 in seiner unverändert geltenden Fassung aufgegriffen und dem Vermieter dadurch eine zeitlich begrenzte Möglichkeit zur rückwirkenden Abwälzung dieser Kosten eröffnet hat, hat er deutlich gemacht, daß er damit die Rechtsstellung des Vermieters gerade stärken wollte. Dieser Gesetzeszweck würde in sein Gegenteil verkehrt, wollte man die in der Vorschrift vorgesehene Dreimonatsfrist im Zusammenhang mit der Verweisungsregelung der

§§ 20 Abs. 4, 4 Abs. 7 NMV im Rahmen der Abrechnung von Betriebskostenvorauszahlungen nunmehr zu Lasten des Vermieters anwenden.

b) Die Anwendung der Dreimonatsfrist auf die Nacherhebung der durch Vorauszahlungen nicht gedeckten Betriebskostenumlage wird auch nicht durch einen recht verstandenen Mieterschutz geboten.

Die Situation des Mieters, der in Ansehung einer späteren Abrechnung vereinbarungsgemäß zu Vorauszahlungen auf die neben der Einzelmiete geschuldeten Betriebskosten verpflichtet ist, ist mit der im unmittelbaren Anwendungsbereich von § 4 Abs. 7 NMV mit § 10 WoBindG geregelten Fallgestaltung nicht vergleichbar.

aa) § 10 Abs. 1 WoBindG gibt dem Vermieter die Befugnis, bei Erhöhungen seiner laufenden Aufwendungen die Kostenmiete bis zu der preisrechtlich zulässigen Grenze durch einseitige Erklärung zu erhöhen. In Fällen, in denen die Betriebskosten vereinbarungsgemäß in der Miete bereits enthalten sind, schließt dieses Recht aus den zu III 3 a bb genannten Gründen deren rückwirkende Abwälzung auf den Mieter ein. Mit Rücksicht auf die Belange des Mieters, der durch die rechtsgestaltende Erklärung des Vermieters ohne eigene Beteiligung eine Vertragsänderung zu seinen Lasten hinnehmen muß, wirkt die Erklärung in diesen Fällen

allerdings nur bis auf den Beginn des ihr vorausgehenden Kalenderjahres zurück und verliert ihre Wirkung für die Vergangenheit ganz, wenn sie nicht innerhalb der Dreimonatsfrist ab Kenntnis der Erhöhung abgegeben wird.

bb) Anders liegt die Situation, wenn die Betriebskosten im Wege der Umlage neben der Einzelmiete erhoben und darüber jährlich abgerechnet wird. Hier bedarf es zur Begründung der Nachzahlungsverpflichtung des Mieters keiner besonderen Willenserklärung des Vermieters. Vielmehr stellt die Abrechnung des Vermieters nur die rechnerische Ermittlung dessen dar, was der Mieter bereits nach dem Inhalt der nach § 20 Abs. 1 bis 3 preisrechtlich zulässigerweise getroffenen vertraglichen Vereinbarung schuldet. Dabei ist dem Mieter bewußt, daß die Höhe der ihn letztlich treffenden Kosten sowohl vom jeweiligen Verbrauch als auch von den sonstigen Gestehungskosten abhängt. Er kann sich nämlich nicht der Erkenntnis verschließen, daß sich sowohl die verbrauchsabhängigen wie die verbrauchsunabhängigen Betriebskosten durch Änderungen etwa der Tarif- bzw. Gebührenstruktur des jeweiligen Vertragspartners seines Vermieters im Laufe der Abrechnungsperiode erhöhen und damit den Abrechnungssaldo zu seinen Ungunsten verändern können. Der Zeitpunkt der Abrechnung ist auf die Höhe des nur die jeweils letzte Abrechnungsperiode berücksichtigenden Abrechnungssaldos ohne Einfluß. Der Nachteil, der dem Mieter durch die Säumigkeit des Vermieters entsteht, liegt allein in der fortdauernden Ungewißheit über den Umfang

seiner endgültigen Zahlungspflicht. Daß der Mieter auch insoweit Schutz verdient, liegt auf der Hand. Es bedeutete indessen eine Überspannung des Schutzgedankens, wollte man den säumigen Vermieter durch die Anwendung der einen ganz anderen Zweck verfolgenden Fristenregelung des § 10 Abs. 2 Satz 3 WoBindG mit einem nach Grund und Höhe berechtigten Nachzahlungsanspruch gänzlich ausschließen. Unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 37, 132; 49, 244; 53, 353; BVerfG DWW 1981, 263 = WuM 1982, 146) hat der Senat mehrfach ausgeführt, daß es nicht angehe, die durch die komplizierten gesetzlichen Regelungen geschaffenen tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten des Vermieters durch überhöhte Anforderungen an formale Erfordernisse mietrechtlicher Gestaltungs- erklärungen noch zu verstärken (Rechtsentscheide vom 20. September 1982 - VIII ARZ 1/82 = BGHZ 84, 392, 396 = NJW 1982, 2867 = WM 1982, 1151 zu § 2 MHRG und vom 11. Januar 1984 - VIII ARZ 10/83 = WM 1984, 267 zu § 10 Abs. 1 WoBindG). Die tragenden Gedanken dieser Rechtsentscheide treffen auch hier zu. Denn gegen eine unangemessene Verzögerung der Abrechnung kann der Mieter sich anderweit hinreichend schützen. So kann er seinen auf § 20 Abs. 4 Satz 2 NMV beruhenden Anspruch auf Abrechnung im Wege der Klage gegen den Vermieter geltend machen (so zu Recht das vorlegende OLG Schleswig, aaO; Schmidt-Futterer, WuM 1971, 69, 71; zum gleichlautenden § 4 Abs. 1 Satz 2 MHRG: Barthelmess, aaO, § 4 MHRG Rdn. 14; Staudinger/Sonnenschein, aaO, § 4 MHRG Rdn. 14; Derleder in: AK, Bd. III, § 4 MHRG

Rdn. 27), was insbesondere auch dann von Bedeutung sein kann, wenn er Grund zu der Annahme hat, die Abrechnung könne wegen überhöhter Vorauszahlungen für ihn einen Überschuß ergeben.

Unabhängig davon steht ihm das aus § 273 BGB herzuleitende Recht zu, nach Ablauf einer angemessenen Frist die weiterlaufenden Vorauszahlungen bis zur endgültigen Abrechnung des vergangenen Abrechnungszeitraums einzustellen (LG Mannheim WuM 1974, 145; Sternel, Mietrecht, 2. Aufl., III Anm. 281 und 289 sowie WuM 1981, 73, 75; Schmidt-Futterer, WuM 1971, 69, 71; Schmidt-Futterer/Blank, aaO Rdn. C 279; Staudinger/Sonnenschein, aaO, § 4 MHRG Rdn. 14; Derleder, aaO, § 4 MHRG Rdn. 28; Pütz WuM 1979, 69, 70).

Schließlich kann er einem verspäteten Nachzahlungsverlangen bereits vor Ablauf der vierjährigen Verjährungsfrist (§ 197 BGB) den Einwand der Verwirkung entgegenhalten. Dabei ist allerdings zu beachten, daß entgegen einer weitverbreiteten Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum (vgl. die Nachweise bei KG ZMR 1982, 182, 183 = WuM 1981, 270) allein ein längeres Zuwarten des Vermieters mit der Abrechnung zur Annahme einer Verwirkung nicht genügt. Vielmehr müssen über den bloßen Zeitablauf hinaus besondere Umstände vorliegen, die die Feststellung rechtfertigen können, der Vermieter habe die Forderung nicht mehr geltend machen wollen (KG Rechtsentscheid vom 14. August 1981 - 8W REMiet 3471/81 aaO; Schmidt-Futterer WuM 1971, 69, 70;

Barthelmess, aaO, § 4 MHRG Rdn. 14 b; für die gewerbliche
Miete: Senatsurteile vom 12. Mai 1959 - VIII ZR 43/58 = LM BGB
§ 558 Nr. 2 = NJW 1959, 1629 und vom 29. Februar 1984
- VIII ZR 310/82).

4. Scheidet somit die Anwendung von § 10 Abs. 2
Satz 3 WoBindG auf die Abrechnung von Betriebskostenumlagen aus,
so bleibt für die Verweisung in §§ 20 Abs. 4, 4 Abs. 7
Satz 1 NMV auf § 10 WoBindG dennoch ein sinnvoller Anwendungs-
bereich. Denn einbezogen in die Verweisung sind zweifellos die
in § 10 Abs. 1 Satz 1 und 2 WoBindG geregelten Formerfordernisse.
Das bedeutet, daß der Vermieter die Abrechnung schriftlich zu erteilen hat und die Ansätze nachvollziehbar berechnen
und erforderlichenfalls auch erläutern muß (so auch Schade/
Schubart, aaO, § 4 NMV Anm. 8 a a.E. und § 20 NMV Anm. 8).
Welche Anforderungen an die Ausgestaltung der Abrechnung im einzelnen zu stellen sind, ist nicht Gegenstand der Vorlagefrage
und bedarf daher hier keiner Entscheidung (vgl. für die gewerbliche Miete insoweit das Senatsurteil vom 23. November 1981
- VIII ZR 298/80 = NJW 1982, 573 = WM 1982, 132 = ZMR 1982, 108).

5. Im Ergebnis bedeutet die fehlende Einbeziehung von
§ 10 Abs. 2 Satz 3 WoBindG in die Verweisungsregelung von
§ 20 Abs. 4, 4 Abs. 7 NMV freilich nicht, daß der Vermieter
den Zeitpunkt der Abrechnung nach seinem freien Ermessen be-

stimmen kann. Vielmehr folgt aus der Natur seiner Abrechnungsverpflichtung unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB), daß er - auch bei Einschaltung einer Hausverwaltung oder sonstiger Drittunternehmen - bemüht sein muß, alsbald nach Ende der Abrechnungsperiode die erforderlichen Daten zu sammeln und dem Mieter Rechnung zu legen. Lediglich eine feste Frist ist ihm hierfür nicht vorgegeben. Entgegen der Auffassung des OLG Hamm (aaO) ist er auch nicht gehalten, bei Verzögerungen der Abrechnung zur Erhaltung seiner Ansprüche einen Vorbehalt zu erheben. Solange er nicht aufgrund besonderer Umstände dem Mieter gegenüber den Eindruck erweckt, das Unterlassen der Abrechnung bedeute einen Verzicht auf einen sich

daraus eventuell ergebenden Nachzahlungsbetrag, was - wie ausgeführt - zur Verwirkung führen kann, wird die Grenze für einen möglichen Anspruchsverlust erst durch die vierjährige Verjährungsfrist des § 197 BGB gezogen.

Braxmaier

Dr. Skibbe

Treier

RiBGH Dr. Brunotte
ist beurlaubt und
deshalb verhindert
zu unterschreiben.
Braxmaier

Dr. Paulusch

VIII ARZ 16/83

Schreibfehlerberichtigung

zum Leitsatz des Rechtsentscheides vom

11. April 1984 - VIII ARZ 16/83 -

Im Leitsatz zum Rechtsentscheid vom 11. April 1984
ist in der letzten Zeile die Bezeichnung "Urt."
durch die Bezeichnung "Beschl." zu ersetzen.

Karlsruhe, 22. Mai 1984

Bundesgerichtshof
Geschäftsstelle