

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 278, 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1, Satz 2 und 3 BGB; 28 Abs. 3 und 5 WEG

- 1. Der Vermieter einer Eigentumswohnung hat über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abzurechnen, wenn zu diesem Zeitpunkt der Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft noch nicht vorliegt. Ein solcher Beschluss ist keine (ungeschriebene) Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 3 BGB.**
- 2. Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft ist als solcher nicht Erfüllungsgehilfe des Wohnungseigentümers nach § 278 BGB in Bezug auf dessen mietvertragliche Pflichten hinsichtlich der Abrechnung der Betriebskosten.**
- 3. Für die nach § 556 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 2 BGB mögliche Entlastung des Vermieters hinsichtlich einer von ihm nicht fristgerecht vorgenommenen Betriebskostenabrechnung hat dieser konkret darzulegen, welche Bemühungen er unternommen hat, um eine rechtzeitige Abrechnung sicherzustellen (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 21. Januar 2009 – VIII ZR 107/08, NJW 2009, 2197 Rn. 13).**

BGH, Urteil vom 25.01.2017; Az.: VIII ZR 249/15

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Januar 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, den Richter Prof. Dr. Achilles, die Richterin Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Kosziol für Recht erkannt:

### **Tenor:**

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Mannheim – 4. Zivilkammer – vom 14. Oktober 2015 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

### **Tatbestand:**

Die Beklagte war Mieterin einer in einer Wohnungseigentumsanlage gelegenen Wohnung des Klägers in B.. Nach den mietvertraglichen Vereinbarungen hatte die Beklagte zuzüglich zur Miete einen monatlichen Betriebskostenvorschuss zu

zahlen, über den der Kläger kalenderjährlich abrechnete. Der Mietvertrag enthielt eine handschriftliche Ergänzung, wonach die Betriebskosten jährlich nach Genehmigung der Abrechnung in der Eigentümerversammlung mit dem Mieter abgerechnet werden.

Die Betriebskosten für die Jahre 2010, 2011 und 2012 rechnete der Kläger gegenüber der Beklagten mit Schreiben vom 7. Dezember 2013 ab, nachdem die Wohnungseigentümergeinschaft kurz zuvor auf der Grundlage der von der (neuen) Hausverwaltung erstellten Abrechnungen den Beschluss gemäß § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnungen (§ 28 Abs. 3 WEG) hinsichtlich der drei vorbezeichneten Abrechnungszeiträume gefasst hatte. Der Kläger macht geltend, eine frühere Abrechnung der Betriebskosten der Jahre 2010 und 2011 sei ihm nicht möglich gewesen, da die damalige, zum 31. Dezember 2012 abberufene Hausverwaltung für diese Zeiträume keine ordnungsgemäßen Abrechnungen erstellt habe. Die deshalb im August 2013 mit einer Neuerstellung der Abrechnungen beauftragte, ab dem 1. Januar 2013 eingesetzte neue Hausverwaltung habe diese im November 2013 der Wohnungseigentümergeinschaft vorgelegt.

Mit dem vorbezeichneten Schreiben vom 7. Dezember 2013 forderte der Kläger von der Beklagten für das Jahr 2010 eine Betriebskostennachzahlung in Höhe von 459,08 €, für das Jahr 2011 eine solche von 569,79 € und für das Jahr 2012 eine solche von 553,38 €. Zugleich rechnete er das Kautionsguthaben der Beklagten, welches bei Beendigung des Mietverhältnisses 640,45 € betrug, ab und rechnete gegen den Anspruch der Beklagten auf Rückzahlung dieses Kautionsguthabens mit seinen vorbezeichneten Betriebskostennachforderungen auf. Er verlangte von der Beklagten hiernach eine restliche Zahlung in Höhe von 941,79 €.

Das Amtsgericht hat die auf Zahlung dieses Betrages nebst Zinsen gerichtete Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Revision hat keinen Erfolg.

I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

Der Kläger könne aus § 556 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1, § 259 BGB von der Beklagten nicht die Zahlung restlicher Betriebskosten für die Jahre 2010 und 2011 verlangen. Der Kläger habe über die für die genannten Zeiträume geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen der Beklagten nicht innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abgerechnet. Auch der Vermieter einer Eigentumswohnung sei verpflichtet, innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB über die Betriebskosten abzurechnen. Der Kläger könne sich insoweit nicht auf die handschriftliche Ergänzung des Mietvertrags berufen, wonach die Betriebskosten jährlich nach Genehmigung der Abrechnung in der Eigentümerversammlung mit dem Mieter abgerechnet würden. Diese Regelung sei, da sie zum Nachteil des Mieters von § 556 Abs. 3 BGB abweiche, gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksam.

Der Kläger könne sich auch nicht darauf berufen, dass bis zum Ende der Abrechnungsfrist für die Betriebskosten die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft noch nicht gemäß § 28 Abs. 5 WEG beschlossen worden sei. Der Vermieter einer Eigentumswohnung könne und müsse entgegen einer in Rechtsprechung und Literatur teilweise vertretenen Auffassung auch ohne die Vorlage der Jahresabrechnung durch den Wohnungseigentumsverwalter und ohne einen hierzu ergangenen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft die Betriebskosten gegenüber dem Mieter abrechnen. Die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander seien zu trennen von den Rechten und Pflichten des vermietenden Wohnungseigentümers gegenüber seinem Mieter. Dieser dürfe nicht deshalb schlechter gestellt werden, weil er eine Eigentumswohnung angemietet habe.

Die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft sei für die Betriebskostenabrechnung des Vermieters gegenüber dem Mieter auch nicht verbindlich, vielmehr gelte insoweit der mietvertraglich vereinbarte Umlagemaßstab. Der Vermieter sei zu einer Abrechnung der Betriebskosten auch ohne die Jahresabrechnung und Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft in der Lage. Denn als Miteigentümer könne er von dem Verwalter ohne Weiteres Einsicht in die Abrechnungsunterlagen verlangen oder diesen innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB auf Vornahme der Jahresabrechnung in Anspruch nehmen.

Der Kläger habe nicht nachgewiesen, dass er die verspätete Geltendmachung der Nachforderung der Betriebskosten nicht zu vertreten habe (§ 556 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 2 BGB). Zwar könne ein Verschulden der früheren Hausverwaltung dem Kläger nicht nach § 278 BGB zugerechnet werden, denn der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft sei – außer im hier nicht gegebenen Fall einer weiter gehenden Vereinbarung – nicht Erfüllungsgehilfe des Vermieters hinsichtlich der Erstellung der Betriebskostenabrechnung. Dem Kläger sei aber ein eigenes Verschulden vorzuwerfen. Der Kläger habe nicht dargetan und es sei auch sonst nicht ersichtlich, dass ihm die rechtzeitige Abrechnung der Betriebskosten unzumutbar gewesen sei. Dem Vermieter sei zuzumuten, den Verwalter rechtzeitig vor Ablauf der Abrechnungsfrist aufzufordern, die Jahresabrechnung vorzulegen und erforderlichenfalls gerichtlich gegen ihn vorzugehen.

Der Kläger könne von der Beklagten auch nicht die Zahlung restlicher Betriebskosten für das Jahr 2012 verlangen. Dieser Anspruch sei nach § 389 BGB durch Aufrechnung erloschen. Die Beklagte habe unstreitig einen Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution in Höhe von 640,45 € gehabt, der die vom Kläger für das Jahr 2012 geltend gemachte Betriebskostennachforderung übersteige.

II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei einen Anspruch des Klägers auf Zahlung restlicher Betriebskosten aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2010, 2011 und 2012 verneint. Die Geltendmachung der Betriebskostennachforderungen für die Jahre 2010 und 2011 ist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen, weil der Kläger die Abrechnungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nicht eingehalten und er nicht dargetan hat, dass er die verspätete Geltendmachung der Nachforderungen nicht zu vertreten hat. Entgegen der Auffassung der Revision hat der Vermieter einer Eigentumswohnung über die Betriebskostenvorauszahlungen

des Mieters grundsätzlich auch dann innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abzurechnen, wenn zu diesem Zeitpunkt ein Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft noch nicht vorliegt. Hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012, die der Kläger der Beklagten rechtzeitig mitgeteilt hat, hat das Berufungsgericht eine Nachforderung des Klägers ebenfalls ohne Rechtsfehler verneint, da diese Forderung jedenfalls durch die vom Kläger vorgenommene Aufrechnung gegen das Kautionsguthaben der Beklagten erloschen ist (§ 389 BGB).

1. Haben die Parteien – wie hier der Fall – im Wohnraummietvertrag vereinbart, dass der Mieter die Betriebskosten trägt und hierfür Vorauszahlungen leistet (§ 535 Abs. 2, § 556 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB), hat der Vermieter über die Vorauszahlungen jährlich abzurechnen (§ 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BGB).

Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB).

Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB). Diese Grundsätze gelten, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, auch für den Vermieter einer Eigentumswohnung.

2. Das Berufungsgericht ist mit Recht und von der Revision insoweit auch nicht angegriffen davon ausgegangen, dass der Kläger im Rahmen der von ihm kalenderjährlich vorgenommenen Abrechnungen der Betriebskosten die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2010 und 2011 der Beklagten erst mit Schreiben vom 7. Dezember 2013 und damit – da die im Mietvertrag enthaltene handschriftliche Ergänzung der Abrechnungsregelung im Hinblick auf § 556 Abs. 4 BGB unwirksam ist – jeweils nicht innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB mitgeteilt hat. Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2010 hätte der Beklagten bis zum 31. Dezember 2011 und diejenige für das Jahr 2011 bis zum 31. Dezember 2012 mitgeteilt werden müssen.

a) Aufgrund dieser erst nach Ablauf der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB vorgenommenen Abrechnungen der Betriebskosten ist der Kläger hinsichtlich der Abrechnungszeiträume 2010 und 2011 mit Nachforderungen ausgeschlossen (§ 556 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 1 BGB), da er nach der insoweit rechtsfehlerfreien Beurteilung des Berufungsgerichts nicht dargetan hat, dass er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat (§ 556 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 2 BGB; siehe hierzu nachfolgend unter II 2 b).

Dem Ablauf der Abrechnungsfrist steht nicht entgegen, dass die Wohnungseigentümer erst wenige Tage vor der durch Schreiben des Klägers vom 7. Dezember 2013 erfolgten Mitteilung der Betriebskostenabrechnung an die Beklagte den Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 28 Abs. 3 WEG) gefasst hatten. Denn entgegen der Auffassung der Revision ist das Vorliegen eines solchen Beschlusses der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung – wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat – keine (ungeschriebene) Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten des Vermieters einer vermieteten Eigentumswohnung gegenüber seinem Mieter. Vielmehr hat der Vermieter einer

Eigentumswohnung grundsätzlich auch dann innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB über die Vorauszahlung der Betriebskosten abzurechnen und dem Mieter diese Abrechnung mitzuteilen, wenn ein Beschluss der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung noch nicht ergangen ist. Diese Frage, die der Senat bisher nicht zu entscheiden gehabt hat, ist in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der Literatur allerdings umstritten.

aa) Ein Teil der Rechtsprechung und der Literatur, dem sich auch die Revision angeschlossen hat, vertritt die Auffassung, Voraussetzung für eine Abrechnung des Vermieters über die Vorauszahlung der Betriebskosten gegenüber dem Mieter sei bei vermietetem Wohnungseigentum das Vorliegen eines wirksamen Beschlusses der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung. Erst durch diesen Beschluss werde eine (fällige) Verpflichtung des Vermieters gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft (in konkreter Höhe) begründet, zuvor seien diese Kosten für ihn noch nicht – im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB und des § 1 Abs. 1 Satz 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) – entstanden (OLG Düsseldorf, NJW-RR 2001, 299 [zur Gewerberaummieta]; Staudinger/Weitemeyer, BGB, Neubearb. 2014, § 556 Rn. 86; Erman/Lützenkirchen, BGB, 14. Aufl., § 556 BGB, Rn. 170; Emmerich in Emmerich/Sonnenschein, Miete, 11. Aufl., § 556 Rn. 49; Eckert in Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10. Aufl., Rn. 531; Blank in Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 556 Rn. 271; Blank, NZM 2004, 365, 371; Langenberg, NZM 2004, 361, 362; Callsen/Lützenkirchen in Lützenkirchen, Anwalts-Handbuch Mietrecht, 5. Aufl., L Rn. 274 ff.; Geldmacher, DWW 1997, 165, 166 f.; Horst, DWW 2011, 2, 5; wohl auch Lützenkirchen/Jennißen, ZWE 2002, 446, 451).

bb) Nach der Gegenmeinung in Rechtsprechung und Literatur ist bereits aufgrund der voneinander unabhängigen Rechtsbeziehungen des Wohnungseigentümers zu der Wohnungseigentümergeinschaft und deren Verwalter einerseits und zu dem Mieter der Eigentumswohnung andererseits ein Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung keine rechtliche Voraussetzung für eine Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter (LG Itzehoe, ZMR 2003, 38, 39; AG Erfurt, ZMR 2014, 751, 752; MünchKommBGB/Schmid, 6. Aufl., § 556 Rn. 57 (anders – wie vorstehend unter aa – nunmehr MünchKommBGB/Schmid/Zehelein, 7. Aufl., § 556 Rn. 55); Palandt/Weidenkaff, BGB, 76. Aufl., § 556 Rn. 12; Drasdo in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummieta, 4. Aufl., VII Rn. 117 f.; BeckOGK/Drager, Stand 1. Oktober 2016, § 556 Rn. 197. 1; Riecke in Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl., Anhang zu § 16 Rn. 26, 43; Jennißen, NZM 2002, 236, 238 f.; Drasdo, NZM 2004, 372, 373 f.; Riecke, ZMR 2007, 289).

cc) Der letztgenannten Auffassung gebührt der Vorzug. Eine (ungeschriebene) Voraussetzung dahingehend, dass ein Beschluss der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 28 Abs. 3 WEG) vorliegen muss, um über die Betriebskosten bei vermietetem Wohnungseigentum abrechnen zu können, ergibt sich weder aus dem Wortlaut des § 556 Abs. 3 BGB noch aus den Gesetzesmaterialien, der Gesetzessystematik oder dem Sinn und Zweck dieser Vorschrift.

(1) Aus dem Wortlaut des § 556 BGB lässt sich nicht herleiten, dass ein Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG über die vom Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres zu erstellenden Abrechnung über die gesamten im Kalenderjahr angefallenen tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft (vgl. hierzu BGH, Urteile vom 4. Dezember 2009 – V ZR 44/09, NJW 2010, 2127 Rn. 10; vom 17. Februar 2012 – V ZR 251/10, NJW 2012, 1434 Rn. 11; vom 11. Oktober 2013 – V ZR 271/12, NJW 2014, 145 Rn. 6; jeweils mwN) Voraussetzung für das Anfallen beziehungsweise die Fälligkeit und für die Abrechnung der Betriebskosten im Wohnraummietverhältnis ist. Nach der gesetzlichen Definition in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV sind Betriebskosten diejenigen Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Über die Vorauszahlungen hat der Vermieter jährlich abzurechnen (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB).

Das Gesetz stellt damit weder bei der vorbezeichneten Definition der Betriebskosten noch bei der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB auf eine Fälligkeit der entstandenen Kosten ab. Nach der gesetzlichen Definition in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, die für das hier in Rede stehende Verhältnis zwischen Wohnraummieter und Vermieter allein maßgeblich ist, kommt es vielmehr nur darauf an, dass die Kosten, auf die der Mieter Vorauszahlungen leistet, "laufend entstehen". Hierzu wiederum muss es sich lediglich um – was vorliegend außer Streit steht – (stetig) wiederkehrende Belastungen des Vermieters handeln (Senatsurteile vom 14. Februar 2007 – VIII ZR 123/06, NJW 2007, 1356 Rn. 15 mwN; vom 14. November 2007 – VIII ZR 19/07, NJW 2008, 575 Rn. 17; vom 11. November 2009 – VIII ZR 221/08, NJW 2010, 226 Rn. 14; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 12. Aufl., § 556 BGB Rn. 89; Münch-KommBGB/Schmid/Zehlein, aaO, Anh. § 556, § 1 BetrKV Rn. 10).

Entgegen der oben unter II 2 a aa genannten, auch von der Revision vertretenen Auffassung sind laufend entstehende Kosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV bei der Vermietung einer Eigentumswohnung auch nicht erst dann angefallen, wenn eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG über die das Gemeinschaftseigentum betreffende Jahresabrechnung erfolgt ist. Zwar entsteht – hinsichtlich der die Vorschüsse nach dem Wirtschaftsplan übersteigenden sogenannten Abrechnungsspitze (vgl. hierzu nur BGH, Urteil vom 1. Juni 2012 – V ZR 171/11, NJW 2012, 2797 Rn. 20 mwN) – die Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers gegenüber den anderen Eigentümern, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen (§ 16 Abs. 2 WEG), im Innenverhältnis nicht bereits durch die Entstehung der Kosten und Lasten, sondern erst durch den – rechtswirksamen – Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung (vgl. BGH, Beschluss vom 30. November 1995 – V ZB 16/95, BGHZ 131, 228, 230 ff.; Urteile vom 22. Juli 2011 – V ZR 245/09, juris Rn. 53; vom 9. März 2012 – V ZR 147/11, NJW 2012, 2796 Rn. 7; vom 1. Juni 2012 – V

ZR 171/11, aaO; jeweils mwN), während der Wohnungseigentümer die Kosten und Lasten seines Sondereigentums ohnehin selbst zu tragen hat (§ 16 Abs. 2 WEG).

Der Beschluss der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG entfaltet jedoch gegenüber einem Dritten, wie hier dem Mieter, keine Bindung (vgl. BGH, Urteil vom 21. April 1988 – V ZB 10/87, BGHZ 104, 197, 203; Beschluss vom 30. November 1995 – V ZB 16/95, aaO S. 230; Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO Rn. 318). Vielmehr handelt es sich bei diesem Beschluss um einen internen Akt der Willensbildung der Wohnungseigentümer (Jennißen, Die Verwalterabrechnung nach dem WEG, 7. Aufl., Rn. 1132, sowie NZM 2002, 236, 238). Die Frage des laufenden Entstehens und des Anfallens der Betriebskosten für die vermietete Eigentumswohnung ist damit unabhängig hiervon nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und dem Inhalt des konkreten Mietverhältnisses zu beurteilen (vgl. auch KG, NJW-RR 1990, 1166, 1167; AG Erfurt, aaO; Drasdo in Bub/Treier, aaO Rn. 117).

(2) Aus den Gesetzesmaterialien lässt sich ebenfalls nicht entnehmen, dass der Beschluss der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung eine zusätzliche Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 3 BGB wäre. Die Vorschrift des § 556 BGB ist durch Art. 1 des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) zum 1. September 2001 eingeführt worden, wobei der Gesetzgeber hinsichtlich des Abrechnungszeitraums (§ 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BGB) an § 4 Abs. 1 Satz 2 des Miethöheregelungsgesetzes (MHG) und hinsichtlich der Abrechnungsfrist und des Ausschlusses von Nachforderungen des Vermieters nach Ablauf dieser Frist (§ 556 Abs. 3 Satz 2, 3 BGB) an § 20 Abs. 3 Satz 4 der Neubaumietenverordnung angeknüpft hat (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 51; Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO Rn. 1, 5).

(a) Aus den Gesetzesmaterialien geht hervor, dass der Gesetzgeber mit der Schaffung des § 556 Abs. 3 BGB das Ziel verfolgt hat, Abrechnungssicherheit für den Mieter und durch eine zeitnahe Abrechnung der Betriebskosten rasche Klarheit und Rechtssicherheit über die diesbezüglich bestehenden gegenseitigen Forderungen der Mietvertragsparteien zu schaffen und damit Streit in diesem von ihm als "äußerst streitträchtig" (BT-Drucks. 14/4553, S. 37) erachteten Bereich des Wohnraummietrechts zu vermeiden. Dieser mit der Abrechnungsfrist und dem Ausschluss von Nachforderungen des Vermieters nach Ablauf dieser Frist verfolgten Zielsetzung liefe es zuwider, die Abrechnung der Betriebskosten einer vermieteten Eigentumswohnung – wie von der Revision gefordert – an die weitere Voraussetzung der im Gesetz nicht vorgesehenen und aus den vorstehend unter II 2 a cc (1) genannten Gründen keine Bindung für das Mietverhältnis entfaltende Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung zu knüpfen und damit die Einhaltung der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB unnötig zu gefährden.

(b) Dementsprechend heißt es bereits in der Einleitung des Gesetzentwurfs des Mietrechtsreformgesetzes, die Regelung in § 556 BGB, wonach der Vermieter die Betriebskosten innerhalb eines Jahres abrechnen müsse, diene der Streitvermeidung (BT-Drucks. 14/4553, S. 2).

Im Allgemeinen Teil der Gesetzesbegründung des Mietrechtsreformgesetzes wird zu § 556 Abs. 3 BGB weiter ausgeführt:

"Dass der Vermieter Betriebskosten, soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben, spätestens zwölf Monate nach dem Ende der Abrechnungsperiode abzurechnen hat, entspricht der bisherigen Rechtsprechung, wird jedoch nunmehr ausdrücklich gesetzlich festgeschrieben. Neu ist dagegen die der Neubaumietenverordnung entnommene Bestimmung, dass, wiederum soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben, der Vermieter im Falle nicht fristgerechter Abrechnung den Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten gegen den Mieter verliert. Dies dient der Abrechnungssicherheit für den Mieter und vermeidet Streit." (BT-Drucks. 14/4553, S. 37)

In der Einzelbegründung der vorbezeichneten Regelung heißt es:

"Nach Fristablauf [gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB] kann der Vermieter eine Nachzahlung nur noch dann verlangen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Solche nicht zu vertretenden Verspätungen können ihre Ursache zum Beispiel darin haben, dass Versorgungsunternehmen ihre Abrechnungen erst lange nach Ablauf der Abrechnungsperiode erstellt haben, so dass die Frist nicht mehr eingehalten werden kann. Auch Steuern oder Abgaben werden häufig erst sehr viel später festgesetzt. Absatz 3 Satz 4 stellt insoweit klar, dass der Vermieter nicht zu Teilabrechnungen verpflichtet ist, auch wenn schon einige Einzelabrechnungen rechtzeitig vorliegen." (BT-Drucks. 14/4553, S. 51)

In der Beschlussempfehlung und dem Bericht des Rechtsausschusses des Bundestags wurde als Ergänzung der für den Vermieter vorgesehenen Abrechnungs- und Ausschlussfrist die – bereits in der Stellungnahme des Bundesrates (BT-Drucks. 14/4553, S. 86 f.) im Interesse der Ausgewogenheit angeregte – Einfügung einer Einwendungsfrist für den Mieter vorgeschlagen, damit im Interesse der Rechtssicherheit schnell Klarheit über die gegenseitigen Forderungen bestehe (BT-Drucks. 14/5663, S. 75, 79; vgl. hierzu auch Senatsurteil vom 12. Januar 2011 – VIII ZR 296/09, NJW 2011, 843 Rn. 20 mwN). Dieser Empfehlung hat der Gesetzgeber in § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB Rechnung getragen.

(c) Auch den Gesetzesmaterialien der später im Rahmen des Förderalismusreform-Begleitgesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098, 2101) erfolgten Änderung des § 556 BGB lässt sich kein Anhaltspunkt dafür entnehmen, dass der Gesetzgeber den Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung als weitere Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten gegenüber dem Mieter einer Eigentumswohnung angesehen hätte. Vielmehr ergibt sich aus diesen Gesetzesmaterialien der Wille zur einheitlichen Auslegung und Anwendung des Begriffs der Betriebskosten und der hierauf bezogenen Regelungen.

In der Begründung der Änderung des § 556 Abs. 1 BGB durch Art. 11 des Förderalismusreform-Begleitgesetzes wird hierzu ausgeführt:

"Mit der Aufnahme der Definition des Begriffs der Betriebskosten und der Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten in § 556 Abs. 1 BGB wird sichergestellt, dass die für das gesamte private Wohnraummietrecht bedeutsamen Betriebskostenregelungen auch künftig einheitlich im gesamten Bundesgebiet gelten." (BT-Drucks. 16/814, S. 18)

(d) Aus den Gesetzesmaterialien ergeben sich mithin keine Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber bei den rechtlichen Voraussetzungen der Abrechnung der Betriebskosten nach § 556 Abs. 3 BGB zwischen der Vermietung einer

Eigentumswohnung und einer sonstigen Mietwohnung unterscheiden wollte (vgl. auch Riecke in Riecke/Schmid, aaO Rn. 1).

(3) Auch gesetzessystematische Erwägungen sprechen nicht dafür, dass die Verpflichtung des Vermieters einer Eigentumswohnung zur Abrechnung der Betriebskosten nach § 556 Abs. 3 BGB von einem Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG abhinge.

Wie oben unter II 2 a cc (1) bereits ausgeführt, entfaltet ein solcher Beschluss gegenüber einem Dritten, wie dem Mieter der Eigentumswohnung, bereits keine Bindungswirkung. Für die Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG und die – rechtlich hiervon schon mit Blick auf die unterschiedlichen Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer und der Parteien des Wohnraummietvertrags unabhängige – Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB gelten zudem in wesentlichen Punkten unterschiedliche rechtliche und inhaltliche Voraussetzungen.

Insbesondere erfolgt die Verteilung der Kosten bei den beiden vorbezeichneten Abrechnungen nach unterschiedlichen Maßstäben. Während bei der Abrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG alle im Abrechnungszeitraum hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums entstandenen Lasten und Kosten auf die Wohnungseigentümer grundsätzlich nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu verteilen sind (§ 16 Abs. 2 WEG), richten sich Umfang und Umlagemaßstab der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten in erster Linie nach der vertraglichen Vereinbarung der Mietvertragsparteien (vgl. § 556 Abs. 1, § 556a Abs. 1 BGB).

Auch hinsichtlich der im Rahmen der Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG und der Betriebskostenabrechnung nach § 556 BGB umlegbaren Kosten weisen beide Arten der Abrechnung Unterschiede auf. So gehören etwa die – vom Wohnungseigentümer anteilig zu tragenden – Kosten der Verwaltung sowie der Instandhaltung und -setzung gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB, § 1 Abs. 1, 2 Nr. 1, 2 BetrKV nicht zu den Betriebskosten und können daher nicht auf den Mieter umgelegt werden (Senatsurteil vom 11. Mai 2016 – VIII ZR 209/15, NJW 2016, 2254 Rn. 21).

(4) Entscheidend gegen das Erfordernis einer vorherigen, die Jahresabrechnung betreffenden Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG für die Abrechnung der Betriebskosten spricht zudem der Sinn und Zweck des § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 BGB. Bei der Schaffung des § 556 Abs. 3 BGB ließ sich der Gesetzgeber von der Erwägung leiten, dass die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB und der durch § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB angeordnete Ausschluss von Nachforderungen des Vermieters nach Ablauf dieser Frist, wie oben unter II 2 a cc (2) (a) und (b) bereits erwähnt, der Abrechnungssicherheit für den Mieter und der Streitvermeidung dienen sollen.

Beide Regelungen gewährleisten eine zeitnahe Abrechnung, damit der Mieter in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Abrechnungszeitraum entweder über ein sich zu seinen Gunsten ergebendes Guthaben verfügen kann oder Gewissheit darüber erlangt, ob und in welcher Höhe er mit einer Nachforderung des Vermieters rechnen muss (Senatsurteile vom 17. November 2004 – VIII ZR 115/04, NJW 2005, 219 unter II 1 b; vom 18. Januar 2006 – VIII ZR 94/05, NJW 2006, 903, Rn. 13; vom 5. Juli 2006 – VIII ZR 220/05, NZM 2006, 740 Rn. 17; vom 12. Dezember 2007 – VIII ZR 190/06, NJW 2008, 1150 Rn. 13; vom 21. Januar 2009 – VIII ZR 107/08, NJW 2009, 2197 Rn. 15; vom 12. Januar 2011

– VIII ZR 296/09, aaO Rn. 19). Durch die vorgenannten gesetzlichen Regelungen ist damit umfassend gewährleistet, dass die Mietvertragsparteien nach überschaubarer Zeit Klarheit über ihre Verpflichtungen aus einem abgeschlossenen Abrechnungszeitraum erlangen (Senatsurteil vom 12. Januar 2011 – VIII ZR 296/09, aaO Rn. 21).

Dieser vom Gesetzgeber verfolgte Zweck würde verfehlt, sähe man eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung als notwendige Voraussetzung für die Betriebskostenabrechnung an. Insbesondere in Fällen, in denen die Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Wirtschaftsjahres nicht innerhalb einer angemessenen Frist – die nach der in Rechtsprechung und Literatur ganz überwiegend vertretenen Auffassung in der Regel drei bis sechs Monate beträgt (OLG Zweibrücken, OLGR 2007, 608, 609 mwN; LG Mühlhausen, Beschluss vom 21. November 2007 – 2 T 109/06, juris Rn. 41; Becker in Bärmann, WEG, 13. Aufl. § 28 Rn. 105 mwN; Erman/Grziwotz, aaO, § 28 WEG Rn. 4; Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 28 Rn. 138 f.) – erstellt wird oder über die Jahresabrechnung längere Streitigkeiten geführt werden, verlöre die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB die ihr vom Gesetzgeber zugeordnete Funktion und würde sowohl rechtlich als auch tatsächlich "ausgehebelt", zumal der Vermieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 4 BGB auch nicht zu einer Teilabrechnung derjenigen Betriebskosten, für die ihm die erforderlichen Informationen bereits vorliegen, verpflichtet ist (vgl. Senatsurteil vom 30. April 2008 – VIII ZR 240/07, aaO Rn. 18).

Der Mieter einer Eigentumswohnung würde hierdurch in einer aus Sachgründen nicht zu rechtfertigenden Weise gegenüber dem Mieter einer sonstigen Wohnung benachteiligt, indem er anders als dieser durch das zusätzliche Erfordernis eines Beschlusses der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG dem erhöhten Risiko ausgesetzt wäre, die Betriebskostenabrechnung nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Jahresfrist zu erhalten. Auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer kann der Mieter keinen Einfluss nehmen und diese daher auch nicht vorantreiben, da er in die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander oder des Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft oder deren Verwalter nicht miteinbezogen ist. Für eine nach der Art der Mietwohnung differenzierende Auslegung gibt § 556 BGB nichts her.

(5) Für den Streitfall ergibt sich aus diesen Grundsätzen, dass die Betriebskostenabrechnung des Klägers vom 7. Dezember 2013 hinsichtlich der Abrechnungszeiträume 2010 und 2011, wie vom Berufungsgericht mit Recht angenommen, erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB und damit zu spät erfolgt ist.

b) Das Berufungsgericht hat – entgegen der Auffassung der Revision – ebenfalls rechtsfehlerfrei das Vorliegen des in § 556 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 2 BGB geregelten Ausnahmetatbestandes verneint. Nach dieser Vorschrift ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB dann nicht ausgeschlossen,

wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Für das Vertretenmüssen im Sinne von § 556 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 2 BGB gilt § 276 BGB; nach § 278 BGB hat der Vermieter auch ein Fehlverhalten seiner Erfüllungsgehilfen zu vertreten (BGH, Urteil vom 21. Januar 2009 – VIII ZR 107/08, aaO Rn. 13).

Hiervon ausgehend muss sich der Kläger hier zwar ein Verschulden des (früheren) Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft nicht zurechnen lassen, weil dieser nicht Erfüllungsgehilfe des Klägers zur Erstellung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung gewesen ist. Gleichwohl kann der Kläger eine Nachforderung nicht geltend machen, denn er hat nicht einmal im Ansatz dargelegt, dass ihn auch kein eigenes Verschulden an der verspäteten Abrechnung für die Jahre 2010 und 2011 trifft.

aa) Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft ist, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat und wovon auch die Revision ausgeht, grundsätzlich nicht Erfüllungsgehilfe des Wohnungseigentümers nach § 278 BGB in Bezug auf dessen mietvertragliche Pflichten hinsichtlich der Abrechnung der Betriebskosten (vgl. LG Frankfurt am Main, Urteil vom 14. Oktober 2011 – 2—09 S 2/11, juris Rn. 19; AG Singen, Beschluss vom 24. Februar 2004 – 7 UR WEG 48/03, juris; AG Erfurt, aaO; Palandt/Weidenkaff, aaO; MünchKommBGB/Schmid/Zehlein, aaO, § 556 Rn. 55; Blank in Blank/Börstinghaus aaO Rn. 209; BeckOK-BGB/Ehlert, Stand 1. Mai 2014, § 556 Rn. 65c; BeckOGK/Drager, aaO; Langenberg/Zehlein, Betriebs- und Heizkostenrecht, 8. Aufl., G Rn. 59; Jennißen, Die Verwalterabrechnung nach dem WEG, aaO Rn. 1128; Drasdo, NZM 2004, 372, 374; Flatow, WuM 2010, 606, 611; Schmid, MDR 2015, 985, 986; aA wohl AG Potsdam, WuM 2003, 456; Gies, NZM 2002, 514; Staudinger/Weitemeyer, aaO Rn. 109; Emmerich in Emmerich/Sonnenschein, aaO Rn. 64; Riecke in Riecke/Schmid, aaO Rn. 26).

Erfüllungsgehilfe ist, wer nach den tatsächlichen Gegebenheiten des Falles mit dem Willen des Schuldners bei der Erfüllung einer diesem obliegenden Verbindlichkeit als seine Hilfsperson tätig wird (BGH, Urteile vom 21. April 1954 – VI ZR 55/53, BGHZ 13, 111, 113; vom 8. Februar 1974 – V ZR 21/72, BGHZ 62, 119, 124; vom 21. Oktober 2009 – VIII ZR 64/09, NJW 2009, 3781 Rn. 29; vom 23. September 2010 – III ZR 246/09, BGHZ 187, 86 Rn. 18 mwN; st. Rspr.). Der Grund dafür, dass der Schuldner für das Verschulden eines Dritten einzustehen hat, liegt in der Erweiterung seines Geschäfts- und Risikobereichs; die Hilfsperson übernimmt eine Aufgabe, die im Verhältnis zum Gläubiger dem Schuldner selbst obliegt (BGH, Urteile vom 8. Februar 1974 – V ZR 21/72, aaO; vom 13. Januar 1984 – V ZR 205/82, NJW 1984, 1748, unter II 2 b aa; vom 21. Oktober 2009 – VIII ZR 64/09, aaO).

bb) Diese Voraussetzungen sind indes bei dem Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich nicht erfüllt. Allein durch die vom Verwalter gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres vorzunehmende Erstellung der Jahresabrechnung (vgl. hierzu BGH, Urteile vom 4. Dezember 2009 – V ZR 44/09, aaO; vom 17. Februar 2012 – V ZR 251/10, aaO; vom 11. Oktober 2013 – V ZR 271/12, aaO) erfüllt dieser keine dem Vermieter gegenüber dem Mieter aufgrund des Mietverhältnisses obliegende Verbindlichkeit. Seine Tätigkeit bezieht sich vielmehr auf das Gemeinschaftseigentum (§ 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, Abs. 3; Drasdo, NZM 2004, 372, 374). Hierbei wird der Verwalter auch nicht als Hilfsperson der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder ihrer einzelnen Mitglieder tätig, sondern handelt, um der ihm durch § 28 Abs. 3 WEG gesetzlich zugewiesenen eigenen Aufgabe der Erstellung der Jahresabrechnung nachzukommen (vgl. BGH, Urteil vom 23. Juni 2016 – I ZB 5/16, WuM 2016, 586 Rn. 18).

Dass der Kläger den früheren Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft mit der Erstellung der Betriebskostenabrechnung für das streitgegenständliche Mietverhältnis beauftragt und dieser hierdurch als Hilfsperson bei der Erfüllung der dem Kläger aufgrund des Mietverhältnisses mit der Beklagten obliegenden Abrechnung der Betriebskosten tätig geworden – und deshalb als dessen Erfüllungsgehilfe gemäß § 278 BGB anzusehen – wäre, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Einwendungen hiergegen sind im Revisionsverfahren nicht erhoben worden.

cc) Der Kläger hat aber den Entlastungsbeweis, dass ihn kein eigenes Verschulden an der verspäteten Abrechnung der Betriebskosten der Abrechnungszeiträume 2010 und 2011 trifft, nicht geführt. Er hatte konkret darzulegen, inwiefern er die Verspätung nicht zu vertreten hatte. Hierzu gehörte insbesondere die Darlegung der Bemühungen, die er unternommen hat, um eine rechtzeitige Abrechnung sicherzustellen (vgl. Senatsurteil vom 21. Januar 2009 – VIII ZR 107/08, aaO; vgl. v. Brunn/Emmerich in Bub/Treier, aaO, III. Rn. 262).

Hieran fehlt es. Denn nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Kläger insoweit lediglich geltend gemacht, die bis zum 31. Dezember 2012 tätige Hausverwaltung habe die Wohngeldabrechnung der Hauseigentümer für die Jahre 2010 und 2011 nicht ordnungsgemäß erstellt und sei wegen dieser Versäumnisse von der Wohnungseigentümergeinschaft zum 31. Dezember 2012 abberufen worden. Die neue, ab 1. Januar 2013 tätige Hausverwaltung sei mit Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 20. August 2013 zur Abrechnung der Wohngelder für die Jahre 2010 und 2011 beauftragt worden und habe diese – nachdem die bisherige Hausverwaltung zuvor noch erfolglos zur Erstellung ordnungsgemäßer Jahresabrechnungen für die vorbezeichneten Abrechnungszeiträume aufgefordert worden war – im November 2013 fertiggestellt.

Dies genügt nicht. Denn es fehlt jeder Vortrag dazu, was der Kläger selbst veranlasst hat, nachdem für ihn im Laufe des Jahres 2010 erkennbar wurde, dass die bisherige Hausverwaltung die Wohngeldabrechnung, die er als Grundlage für die von ihm selbst erstellte Betriebskostenabrechnung benötigte, nicht rechtzeitig erstellen würde oder die schließlich erstellte Abrechnung so fehlerhaft war, dass sie sich nicht als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung eignete. Übergangenen Sachvortrag zeigt die Revision nicht auf. Soweit sie sich auf den Schriftsatz des Klägers vom 8. September 2014 beruft, enthält dieser nur die vorstehend genannte Darstellung der Vorgehensweise der Wohnungseigentümergeinschaft, die den Schluss, der Kläger habe den ihm obliegenden Entlastungsbeweis geführt, nicht zulässt.

3. Hinsichtlich des Abrechnungszeitraums 2012 ist die Betriebskostenabrechnung vom 7. Dezember 2013 hingegen, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat und wovon auch die Parteien im Revisionsverfahren ausgehen, rechtzeitig innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB erfolgt.

Trotzdem steht dem Kläger der hinsichtlich dieser Betriebskostenabrechnung geltend gemachte Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten in Höhe von 553,38 € nicht zu, da diese Forderung gemäß § 389 BGB durch die vom Kläger vorgenommene Aufrechnung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch der Beklagten (640,45 €) erloschen ist.

