



## Interessante Urteile

### **Betriebskosten - Verzögerte Abrechnung wegen Rechtsstreit hat Vermieter nicht zu vertreten**

Die jährliche Abrechnung über die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen muss dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen. Beispiel: Die Abrechnung über die Vorauszahlungen des Kalenderjahres 2017 muss dem Mieter spätestens am 31.12.2018 zugehen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter grundsätzlich keine Nachforderungen mehr geltend machen, wenn z.B. die Vorauszahlungen des Mieters nicht kostendeckend waren. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn der Vermieter die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat (§ 556 Abs.3 S.3 BGB). Dazu hat sich inzwischen eine umfangreiche Rechtsprechung entwickelt. So hat der BGH entschieden, dass bei vermietetem Teileigentum (bzw. Sondereigentum, z.B. Eigentumswohnung) der Vermieter auch dann innerhalb der Jahresfrist über die Betriebskosten abrechnen muss, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft über die Jahresabrechnung noch nicht vorliegt. Eine solche Voraussetzung ist dem § 556 Abs.3 BGB nämlich nicht zu entnehmen und wäre auch mit dem Zweck der Vorschrift, Abrechnungssicherheit dem Mieter zu gewährleisten und rasche Klarheit und Rechtssicherheit über die gegenseitigen Forderungen der Parteien zu schaffen, nicht vereinbar. Zudem würde der Mieter einer Eigentumswohnung gegenüber dem Mieter einer sonstigen Wohnung ungerechtfertigt benachteiligt. (BGH, Urteil v. 25.01.2017, VIII ZR 249/15). Dagegen hat der Vermieter einer Eigentumswohnung nach einem neuen Urteil des LG München I die verspätete Geltendmachung von Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung nicht zu vertreten, wenn infolge eines mit einem anderen Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft

geführten Rechtsstreits die erforderlichen Grundlagen für die Heizkostenabrechnung nicht vorliegen. In diesem Fall trifft den Vermieter auch keine Pflicht zur Teilabrechnung gemäß § 556 Abs.3 S.4 BGB, wenn er vor Fristablauf nicht endgültig über die Betriebskosten abrechnen konnte (LG München I, Urteil v. 18.01.2018, 31 S 11267/17, WuM 2018 S.427).

### **Betriebskostenabrechnung - Sind „Nebenkosten“ Betriebskosten?**

Zur Zahlung von Betriebskosten neben der Miete sind sowohl Mieter von Wohn- als auch von Geschäftsräumen nur dann verpflichtet, wenn dies durch eine ausreichend klare vertragliche Regelung vereinbart wurde. Dazu hat sich inzwischen eine umfangreiche – allerdings nicht ganz einheitliche – Rechtsprechung entwickelt. Nach der Rechtsprechung des BGH genügt bei der Wohnraummiete zur Übertragung sämtlicher Betriebskosten auf den Mieter die formularmäßige Vereinbarung, dass dieser die „Betriebskosten“ zu tragen hat. Auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs der Betriebskostenverordnung oder einer ausdrücklichen Bezugnahme darauf ist der Mieter zur Zahlung sämtlicher in der Verordnung genannten Betriebskosten verpflichtet (BGH, Urteil v. 10.02.2016, VIII ZR 137/15, WuM 2016 S.211). Dagegen genügt eine Formulierung, wonach der Mieter „Nebenabgaben und Kosten die mit dem Betrieb des Mietgegenstands zusammenhängen“ diesen Anforderungen nicht (OLG Schleswig, Urteil v. 10.02.2012, 4U7/11). Relativ großzügig ist die Rechtsprechung bei gewerblichen Mietverhältnissen. Hier soll auch eine Formulierung, wonach der Mieter die „Bewirtschaftungs- und sonstigen Verbrauchsabgaben“ trägt, dahin gehend ausgelegt werden können, dass damit das- selbe gemeint ist wie mit „Betriebskosten“, weil dies von ei-



nem durchschnittlichen Gewerberaummietler auch in diesem Sinne verstanden werden kann (KG Berlin, Beschluss v. 12.02.2007, 12U117/06, NZM 2008 S.128). Gleiches gilt nach einem neuen Beschluss des OLG Frankfurt/M. für die Vereinbarung, wonach der Mieter „die Nebenkosten“ oder „die umlagefähigen Nebenkosten“ zu tragen hat. Darin liegt nämlich auch ohne nähere Bestimmung der einzelnen Kostenarten oder eine Bezugnahme auf den Betriebskostenkatalog des § 2 Betriebskostenverordnung (bzw. Anlage 3 zu § 27 II. BV) eine wirksame Umlage jedenfalls der im Betriebskostenkatalog zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses konkret aufgeführten Betriebskosten (OLG Frankfurt/M., Beschlüsse v. 14.02.2018 und 19.04.2018, 2U142/17).

### **Dingliches Wohnrecht - Für Betriebskosten gelten mietrechtliche Bestimmungen**

Wohnrechte werden in der Praxis vor allem dann begründet, wenn ein Grundstück bzw. eine Wohnung überlassen wird (z.B. an die Kinder im Rahmen einer vorweg genommenen Erbfolge) und sich der Überlassende ein lebenslanges Gebrauchsrecht an einer Wohnung des Gebäudes sichern will. Damit wird ihm eine stärkere Rechtstellung verschafft als dies beim Abschluss eines Mietvertrages der Fall wäre. Soll das Wohnrecht auch gegenüber einem evtl. Käufer des Grundstücks wirken, bedarf es der Eintragung in das Grundbuch (dingliche Sicherung; § 1093 BGB). Das Wohnrecht kann entgeltlich oder unentgeltlich vereinbart werden; dabei sollte auch eine klare Vereinbarung getroffen werden, ob und welche Betriebskosten der Wohnberechtigte tragen soll und inwieweit er zur Unterhaltung des Gebäudes und der Räume verpflichtet ist. Verbrauchsunabhängige Kosten wie die Kosten für Strom, Wasser und Heizung

muss der Wohnberechtigte trotz der Unentgeltlichkeit des Wohnrechts tragen, weil es sich dabei nicht um die Kosten der Wohnung, sondern erst durch die Ausübung des Wohnrechts verursachte Kosten ihrer Nutzung handelt. Gleiches gilt für den auf die Wohnung entfallenden verbrauchsunabhängigen Kostenanteil für Heizung und Warmwasserbereitung. Diesen muss der Wohnberechtigte auch dann tragen, wenn er die Wohnung nicht nutzt. Dagegen ergibt sich eine Verpflichtung des Wohnberechtigten zur Zahlung von weiteren Betriebskosten weder aus dem dinglichen Wohnrecht noch aus dem daneben bestehenden gesetzlichen Schuldverhältnis (BGH, NJW 1985 S.2944). Eine entsprechende Verpflichtung kann sich nur aus einem vertraglichen Schuldverhältnis ergeben (BGH, Urteil v. 25.09.2009, V ZR 36/09, MDR 2010 S.18). Haben die Parteien schuldrechtlich vereinbart, dass der Wohnberechtigte (bestimmte) Betriebskosten anteilig zu tragen und Vorauszahlungen zu leisten hat, gelten für die Abrechnung über die Vorauszahlungen die mietrechtlichen Regelungen des § 556 Abs.3 BGB entsprechend. Dies bedeutet, dass der Eigentümer dem Wohnberechtigten jährlich und spätestens zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums eine Abrechnung über die vom Wohnberechtigten geleisteten Vorauszahlungen mitteilen muss. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung (z.B. wenn die Vorauszahlungen nicht kostendeckend waren) durch den Eigentümer ausgeschlossen; es sei denn er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs.3 S.3 BGB). Dies gilt nach einem neuen Urteil des BGH auch dann, wenn keine Vorauszahlungen vereinbart sind d.h. der Wohnberechtigte die Betriebskosten erst nach Rechnungslegung zu zahlen hat (BGH, Urteil v. 16.03.2018, V ZR 60/17, ZMR 2018 S.659).