

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 19 – 20. September 2016

### > Nebenkosten zählen zu wiederkehrenden Leistungen

#### **BGH, Versäumnisurteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14**

Der Vermieter darf sich wegen verjährter Betriebskostennachforderungen nicht aus der hinterlegten Kautionsbefriedigung. Mit einem aktuell veröffentlichtem Versäumnisurteil entschied der BGH, dass es sich bei den Nebenkosten um wiederkehrende Leistungen handelt.

Ausgangslage war, dass der Mieter jeweils die Nachzahlungen für Betriebskosten der Jahre 2006 bis 2009 schuldig blieb. Um sich die nicht gezahlten Nebenkosten zu verschaffen, gab der Vermieter nach dem Auszug im Jahre 2009 die hinterlegte Kautionsbefriedigung nicht frei. Erst im Jahre 2013 klagte der Vermieter die Nebenkosten ein. Zu diesem Zeitpunkt waren die Ansprüche jedoch größtenteils entsprechend der gesetzlichen Verjährungsfrist von drei Jahren bereits verjährt.

Dies beruht darauf, dass die Betriebskosten nach Ansicht des BGH Teil der Monatsmiete sind und daher als wiederkehrende Leistungen im Sinne des § 216 Abs. 3 BGB anzusehen sind. Nach dieser Vorschrift werden wiederkehrende Leistungen von der Regel der Absätze 1 und 2 des § 216 BGB ausgenommen, wonach der Inhaber einer gesicherten Forderung auch nach deren Verjährung auf die geleistete Sicherheit zurückgreifen kann. Dem Vermieter ist es deshalb nach § 216 Abs. 3 BGB verwehrt, sich wegen bereits verjährter Betriebskostennachforderungen aus der Mietsicherheit zu befriedigen. Der BGH begründet dies damit, dass die Miete und mit ihr auch die Betriebskosten in bestimmten Zeitabschnitten gezahlt wird. Keine Rolle spielt, dass über diese meist „nur“ im jährlichen Rhythmus abgerechnet wird.

**Fazit:** Die Vereinbarung einer Mietsicherheit ist sowohl für Wohn- als auch für Gewerbemietverhältnisse das wohl gängigste Sicherungsmittel. Es gilt jedoch auch hier, etliche Besonderheiten zu berücksichtigen, um Risiken und langwierige Auseinandersetzungen zu vermeiden.

## Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

## Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

### Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

### Impressum Immobilien-Streiflicht, 20. September 2016

#### Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de  
harald.reitze@roedl.de

#### Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

#### Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.