

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 3 – 7. Februar 2017

### > Betriebskostenabrechnung notfalls auch ohne Beschluss der Wohnungseigentümer

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

Der Vermieter hat über die Betriebskosten in jedem Fall innerhalb der Jahresfrist abzurechnen. Dies gilt auch, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung noch nicht vorliegt.

Im vorliegenden Fall rechnete der Vermieter die Nebenkosten für die Jahre 2010 und 2011 erst mit Schreiben vom 07.12.2013 ab, nachdem die Wohnungseigentümergeinschaft kurz zuvor den Beschluss über die Jahresabrechnung gefasst hatte. Dies beruhte darauf, dass die Hausverwaltung zuvor aufgrund nicht ordnungsgemäßer Erstellung der Abrechnung ausgetauscht werden musste und die neue Hausverwaltung erst im November 2013 eine Abrechnung vorlegte. Der Vermieter klagte die ausstehenden Nebenkosten ein, da er nach seiner Ansicht die Verspätung nicht zu vertreten hatte. Der Mietvertrag enthielt die handschriftliche Ergänzung, dass die Betriebskosten jährlich nach Genehmigung der Abrechnung in der Eigentümerversammlung abgerechnet werden.

Der BGH entschied, dass der Vermieter auch dann innerhalb der Jahresfrist abrechnen müsse, wenn ein Beschluss der Wohnungseigentümer noch nicht vorliegt. Nach Ablauf der gesetzlich festgelegten Jahresfrist kann er eine Nachforderung nur geltend machen, wenn er diese nicht zu vertreten hat, wofür er darlegungs- und beweispflichtig ist. Die vorliegende abweichende Vereinbarung zu Lasten des Mieters ist nach dem Gesetz unwirksam. Dies ist gerade mit dem Zweck der Vorschrift, Abrechnungssicherheit für den Mieter und rasche Klarheit sowie Rechtssicherheit über die gegenseitigen Forderungen der Mietparteien zu schaffen, nicht vereinbar. Zudem müssten in einem solchen Fall nur Mieter einer Eigentumswohnung länger auf ihre Abrechnung warten und wären demnach gegenüber sonstigen Mietern benachteiligt.

Da der Vermieter nichts dazu vorbrachte, welche Maßnahmen er selbst ergriff, als für ihn erkennbar wurde, dass die bisherige Hausverwaltung die Abrechnung nicht rechtzeitig vorlegen würde, konnte er sein fehlendes Verschulden nicht nachweisen und scheiterte daher mit seiner Klage.

**Fazit:** Mit der vorliegenden Entscheidung stellt der BGH die Pflicht des Vermieters heraus, dass dieser stets für eine rechtzeitige Abrechnung der Betriebskosten zu sorgen hat. Ein fehlendes Verschulden des Vermieters ist dabei der klare Ausnahmefall und muss vom Vermieter in ausreichender Weise dargelegt und bewiesen werden.

### > Augen auf beim Wohnungskauf

**BGH, Urteil vom 21.10.2016, Az.: V ZR 78/16**

Haben die Parteien eines Wohnungskaufvertrags bei der Beschreibung eines Sondernutzungsrechts eine andere Vorstellung, als sich aus dem der Teilungserklärung zu Grunde liegenden Aufteilungsplan ergibt, gilt das vertraglich Vereinbarte.

Bei einer aus drei Einheiten bestehenden Wohnanlage war der Garten in drei gleich große Teile aufgeteilt und zugehörige Sondernutzungsrechte begründet. Den Lageplan hierzu änderte der Bauträger (teilender Eigentümer) aufgrund eines vorbehaltenen Nachtrags noch vor Beurkundung der Teilungserklärung und der Kaufverträge und verringerte die Fläche der der Sondereigentumseinheit der Kläger über das Sondernutzungsrecht zugewiesenen Gartenfläche. Der Garten wurde also kleiner. Die Mitteilung der Änderung der Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan erfolgte aber erst nach dem Erwerbstermin und der Eintragung der Kläger im Grundbuch. Die Kläger verklagten nun einen anderen Wohnungseigentümer auf Herausgabe, weil sie meinten, es gälte der alte bei Beurkundung vorliegende Aufteilungsplan.

Der BGH dazu: Steht fest, dass die Vertragsparteien bei der Beschreibung eines Sondereigentumsrechts und des ihm zugewiesenen Sondernutzungsrechts eine andere Vorstellung haben, als die dazu in Bezug genommenen

Urkunden erwarten lassen, handelt es sich im Kaufvertragstext um eine versehentliche Falschbezeichnung (falsa demonstratio). Dann gilt das wirklich Gewollte und nicht das fehlerhaft Erklärte.

**Fazit:** Dem Käufer einer Wohnung ist dringend zu empfehlen, sich vor dem Kauf den Aufteilungsplan zur Teilungserklärung zeigen zu lassen, um sicherzustellen, dass er die Sondernutzungsrechte zur Wohnung auch in dem vertraglich vereinbarten Umfang erhält. Das gilt insbesondere bei Öffnungsklauseln in der Teilungserklärung.

#### 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, 7. Februar 2017

**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.