

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ „Fläche“ bedarf bei Betriebskostenabrechnung keiner Erläuterung

– BGH, Urteil vom 29. Januar 2020, Az.: VIII ZR 244/18

→ Erwerber muss letzte Rate nicht auf Notaranderkonto zahlen

– OLG Schleswig, Urteil vom 21. Februar 2020, Az.: 1 U 19/19

→ „Fläche“ bedarf bei Betriebskostenabrechnung keiner Erläuterung

BGH, Urteil vom 29. Januar 2020, Az.: VIII ZR 244/18

In einer Betriebskostenabrechnung nach Fläche bedarf es trotz des Ansatzes unterschiedlicher Gesamtflächen keiner Erläuterung des Abrechnungsmaßstabs.

Der Kläger ist Vermieter einer Wohnung und verlangt die Nachzahlung von Betriebskosten. Die Wohnung befindet sich in einer großen Anlage, die aus mehreren Wohn- bzw. Gewerbegebäuden besteht. In der vom Mieter bestrittenen Betriebskostenabrechnung waren die Betriebskosten nach der Fläche angesetzt. Hierbei wurden Wohn- und Gewerbeflächen getrennt abgerechnet. Den einzelnen Positionen lagen jedoch wiederum unterschiedliche Gesamtflächen zugrunde. Einige wurden nämlich gemäß der Fläche der gesamten Anlage verteilt, andere Positionen dagegen wurden anhand kleinerer Abrechnungsflächen wie z.B. nach einzelnen Gebäuden gebildet. Eine Erörterung aus welchen Gebäudeteilen oder Hauseingängen und sonstigen Flächen sich die jeweiligen Gesamtflächen zusammensetzen, enthielten die Abrechnungen nicht.

Der BGH entschied, dass die Betriebskostenabrechnungen hier nicht formell unwirksam seien. Die Betriebskostenabrechnung genügt nämlich schon dann den formellen Anforderungen, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Es bedarf somit folgender Mindestangaben:

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Eine Erläuterung des angewandten Verteilungsmaßstabs bzw. Umlageschlüssels ist nur dann geboten, wenn dies zum Verständnis erforderlich ist.

Diese Anforderungen seien im vorliegenden Fall erfüllt und es bedurfte hier keiner weiteren Erläuterung des Umlageschlüssels. Der Verteilungsmaßstab „Fläche“ sei schon aus sich heraus verständlich und bedarf keiner näheren Erläuterung. Die unterschiedlichen Gesamtflächen, die zugrunde gelegt wurden, führen zu keiner anderen Wertung. Auf formeller Ebene genüge die jeweilige Angabe der Gesamtfläche, die der nach dem Flächenmaßstab abgerechneten Betriebskostenposition zugrunde gelegt wurde. Weitere Angaben dazu, aus welchen einzelnen Flächen- bzw. Gebäudeteilen sich die zugrunde gelegte Wirtschaftseinheit zusammensetzt, bedarf es nicht. Die Mindestanforderungen an eine Betriebskostenabrechnung, deren Verletzung die Abrechnung formell unwirksam macht, erfordern eben keine solchen Angaben. Unklarheiten bezüglich der betroffenen Gebäude- bzw. Flächenteile führen nicht zur formellen Unwirksamkeit, sondern sind eine inhaltliche Frage.

Fazit:

Wieder eine neue Entscheidung zum Thema Betriebskostenabrechnung. Vermieter bzw. ihre Verwalter sollten bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung verstärkt auf die Einhaltung der Mindestanforderungen achten, um die formelle Wirksamkeit zu gewährleisten. Die Angabe der Zusammensetzung der angesetzten Gesamtfläche ist hierfür – zumindest bezüglich der formellen Wirksamkeit – jedoch nicht notwendig.

→ Erwerber muss letzte Rate nicht auf Notaranderkonto zahlen

OLG Schleswig, Urteil vom 21. Februar 2020, Az.: 1 U 19/19

Eine vorformulierte Vertragsklausel, wonach der Erwerber einer Wohnung die letzte Kaufpreisrate auf ein Notaranderkonto zahlen muss, ist unwirksam.

Im streitgegenständlichen Fall war im Bauträgervertrag, mit welchem der Erwerber vom Verkäufer eine Wohnung erworben hatte, eine Klausel enthalten, wonach die letzte Rate des Kaufpreises auf ein Treuhandkonto des beurkundenden Notars zu zahlen ist. Sobald dem Notar ein Abnahmeprotokoll vorlag, wonach keine Mängel vorliegen und sowohl die Wohnfläche als auch die Gemeinschaftsfläche vollständig hergestellt sind, sollte die Auszahlung an den Verkäufer erfolgen. Weiter war im Bauträgervertrag geregelt, dass die Parteien bei vorliegenden Mängeln die Beseitigungskosten schätzen sollten und diesen Schätzbetrag im Abnahmeprotokoll festhalten sollten. Von der letzten Kaufpreisrate sollte der Notar sodann das Zweifache des Betrags aus dem Abnahmeprotokoll einbehalten.

Die letzte Kaufpreisrate wurde vom Erwerber pflichtgemäß auf das Notaranderkonto überwiesen, auch wurde ein Abnahmeprotokoll ohne den Vermerk von Mängeln erstellt. Später wurden dennoch Mängel an der Wohnung bekannt. Der Verkäufer machte daraufhin die Auszahlung der Rate gerichtlich geltend, da gemäß Bauträgervertrag nur im Abnahmeprotokoll festgelegte Mängel die Auszahlung hindern.

Das OLG Schleswig gab jedoch dem Erwerber Recht. Nach Auffassung des Gerichts stünden dem Verkäufer keine Rechte an dem Guthaben auf dem Notaranderkonto zu, da die getroffene Regelung unwirksam sei. Da es sich bei einem Bauträgervertrag um eine vorformulierte Vereinbarung

handelt, greifen die Grundsätze der AGB-Kontrolle, unabhängig davon, ob der Verkäufer den Vertrag eigenhändig konzipiert habe oder auf ein Muster zurückgegriffen habe. Mit der Regelung, gemäß welcher der Erwerber die letzte Rate auf ein Anderkonto beim Notar zu leisten hat, werde nach Ansicht des OLG Schleswig das Zurückbehaltungsrecht des Erwerbers beschränkt. Dem Erwerber werde die Möglichkeit genommen, durch das Zurückbehalten eines Teils des Kaufpreises den Verkäufer wirtschaftlich unter Druck zu setzen. Er sei darauf angewiesen, seinen Zahlungsanspruch wegen bestehender Mängel gegenüber dem Werkunternehmer durchzusetzen.

Jedenfalls werde das Zurückbehaltungsrecht des Erwerbers laut OLG Schleswig jedoch auch dadurch beschnitten, dass der Kaufpreis lediglich wegen der im Abnahmeprotokoll festgestellten Mängel zurückbehalten werden kann. Dabei werde dem Erwerber die Möglichkeit genommen, etwaige Mängelrechte, insbesondere für nicht sichtbare Mängel, auch einseitig durchzusetzen. Das Gericht wies in der Entscheidung darauf hin, dass der Erwerber in der Folge nicht verpflichtet gewesen sei, die letzte Rate auf ein Notaranderkonto zu leisten, er sei zur Rückforderung des Betrags berechtigt

Fazit:

Bei der Verwendung von formularmäßigen Vereinbarungen ist – wie so oft, so auch hier – höchste Vorsicht geboten. Die Einschränkung oder der Ausschluss des Zurückbehaltungsrecht des Vertragspartners ist auch dann unzulässig, wenn die Kaufpreisrate auf ein Notaranderkonto eingezahlt wird und nicht direkt an den Verkäufer geleistet werden muss.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 28. April 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-
prüfungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

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.