

Die Ausschlussfrist des Wohnungsmietrechts für Betriebskostenabrechnungen gilt auch für Wohnungsrechte – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 16.03.2018, V ZR 60/17

I.

Nicht selten wird im Wege einer Art vorweggenommener Erbfolge von Eltern das Eigentum an ihren Grundstücken nebst darauf stehenden Wohnungen bereits zu Lebzeiten auf die Kinder übertragen. Um sich abzusichern, erhalten die verkaufenden Eltern oftmals ein lebenslanges Wohnrecht, welches auch im Grundbuch eingetragen wird. Nicht selten verpflichten sich die Eltern, die Betriebskosten zu übernehmen. Das Urteil des BGH bestätigt, dass auch in diesen Rechtsverhältnissen auf die Jahresfrist für die Abrechnung von Nebenkostenabrechnungen zu achten ist.

II.

Die Klägerin erwarb von dem Beklagten ein Grundstück mit Eigentumswohnung und räumte dem Beklagten ein lebenslangliches und unentgeltliches Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht ein. Im Gegenzug verpflichtete sich der Beklagte die auf einen Mieter umlegbaren Nebenkosten hinsichtlich des Vertragsgegenstandes zu tragen, insbesondere die Kosten für Wasser, Abwasser, Heizung, Strom, Versicherung und Grundsteuer. Vorauszahlungen wurden nicht vereinbart.

Erst 2014 erstellte die Klägerin die Nebenkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2010. Diese endete mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe von EUR 3.906,55. Da der Beklagte nicht zahlte, erhob die Klägerin Zahlungsklage. Amts- und Landgericht haben diese abgewiesen. Auch der BGH hat der Klägerin den Anspruch verweigert. Für den BGH war entscheidend, dass auch der Wohnungsberechtigte ein Interesse daran habe, in absehbarer Zeit Klarheit darüber zu erhalten, welche Nebenkosten er zahlen muss. Dies gelte auch für den Fall, dass er keine Vorausleistungen zu tragen habe. Zwar könne er dann keine Guthaben erwerben, habe aber gleichwohl ein Interesse daran zeitnah eine Abrechnung zu erhalten. Daher seien die Vorschriften des Wohnungsmietrechts und insbesondere die Ausschlussfrist für Nebenkostenabrechnungen entsprechend anzuwenden.

III.

Wird ein Grundstück mit darauf stehender Wohnung wie häufig noch zu Lebzeiten von den Eltern auf die Kinder übertragen, ist den Eltern als Verkäufern dringend zu empfehlen, sich durch ein im Grundbuch abgesichertes Wohnungsrecht abzusichern. Sinnvoll ist es ebenfalls, wenn die Eltern als Nutzer sich an den Nebenkosten beteiligen. Das Urteil des BGH unterstreicht allerdings, dass – egal ob monatliche Vorauszahlungen geleistet werden oder nicht – genauso wie bei einem Mieter die Nebenkostenabrechnung innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Abrechnungsperiode zu erteilen ist. Ansonsten können Nachzahlungen nicht mehr durchgesetzt werden.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.