

Immobilieninformation 02/2013

Wir informieren Sie über den aktuellen Stand der Gesetzgebung und Rechtsprechung zu ausgewählten Themen im Wohnraum- und Gewerberaummietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Baurecht und Maklerrecht.

1. Gewerberaummietrecht

Konkurrenzschutz im Gewerberaummietrecht

Durch eine **Teilbetriebseinstellung** kann eine Konkurrenzsituation entstehen. In einem Geschäftshaus betreibt ein Frisör im Hauptgewerbe ein Friseurgeschäft und im Nebengewerbe einen Nageltisch in demselben Ladenlokal. Zu einem späteren Zeitpunkt mietet der Betreiber eines Nagelstudios ebenfalls ein Ladenlokal in dem Geschäftshaus an und lässt sich vom Vermieter Konkurrenzschutz für sein Nagelstudio versprechen. Danach stellt der Frisör sein Friseurgeschäft ein und betreibt nur noch als Hauptgewerbe den Nageltisch. Das Kammergericht (NZM 2009, 621) gewährt dem Betreiber des Nagelstudios Konkurrenzschutz gegenüber dem Betreiber des Nageltisches, weil durch die Teilbetriebseinstellung eine echte Konkurrenzsituation herbeigeführt wurde.

Durch eine **Betriebserweiterung** kann ebenfalls eine Konkurrenzsituation entstehen. Der Mieter betreibt in einem Ärztehaus ein „Optik- und Hörgerätegeschäft“. Der Mietvertrag enthält eine Konkurrenzklausel: kein weiteres Optik- und Hörgerätegeschäft. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses betreibt ein Arzt im Gebäude eine Praxis für Hals-, Nasen- und Ohrenheilkunde. Dieser Arzt gibt zunächst keine Hörgeräte unmittelbar an seine Patienten ab. Aufgrund einer einige Jahre später erfolgten Gesetzesänderung begann dieser Arzt Hörgeräte an Patienten unmittelbar abzugeben. Der Bundesgerichtshof sah darin keinen Verstoß gegen die vereinbarte Konkurrenzklausel. Nach dem Wortlaut der Klausel schützt diese den Mieter nur vor dem Betrieb eines weiteren Optik- und Hörgerätegeschäftes im Gebäude. Der Mieter musste auch damit rechnen, dass der im Gebäude praktizierende Facharzt sämtliche Leistungen erbringen wird, zu denen er berechtigt ist, auch aufgrund einer nach Mietvertragsabschluss eintretenden Gesetzesänderung (BGH, Urteil vom 11.01.2012, NZM 2012, 196).

(Joachim König, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)

2. Wohnraummietrecht

Korrektur der eigenen Betriebskostenabrechnung und Neuberechnung der Betriebskostenvorauszahlung durch den Mieter

BGH Urt. v. 6.2.2013 – VIII ZR 184 / 12

Leitsatz (des Verfassers):

„Hat der Mieter von seinem Vermieter die Jahresabrechnung über die Betriebskosten erhalten und befindet er diese als falsch, so ist er berechtigt das richtige Abrechnungsergebnis selbst zu berechnen und weiterhin eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung nach § 560 IV BGB auf der Grundlage des von ihm berechneten Abrechnungsergebnisses vorzunehmen.“

Zimmermann, König, Singer, Rechtsanwälte GbR, Albrecht-Dürer-Platz 4, 90403 Nürnberg

Tel: 0911-230 90 60, Fax: 0911-230 90 61, E-Mail: info@rae-nuernberg.de

Sachverhalt (vereinfacht):

Die von dem Mieter zu entrichtenden Betriebskostenvorauszahlungen beliefen sich seit dem Jahr 2010 auf 199,28 Euro monatlich. Mit dem 27.10.2010 erstellte der Vermieter die Nebenkostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2009, welche eine Nachforderung in Höhe von 84,26 Euro auswies. Der Mieter erhob mehrere Einwendungen gegen die materielle Richtigkeit des Abrechnungsergebnisses und errechnete statt der vorbenannten Nachforderung ein Guthaben in Höhe von 376,49 Euro. Er teilte seinem Vermieter mit, dass er im speziellen Bezug auf seine neue Berechnung, die Betriebskostenvorauszahlung nunmehr um monatlich 30,00 Euro herabsetze. Es ergab sich demnach ein monatlicher Vorauszahlungsbetrag für das neue Wirtschaftsjahr in Höhe von 169,28 €. Diese wäre dann ab dem 1. Januar 2011 erstmals zu leisten.

Daraufhin rechnete der Vermieter nochmals selbst nach und kam nunmehr auf ein Guthaben hinsichtlich der Jahresabrechnung 2009 in Höhe von 275,74 Euro.

Der Mieter erachtete seine Berechnung als korrekt und rechnete seine Forderung bezüglich des Guthabens mit der Forderung des Vermieters auf Nebenkostenvorauszahlung auf.

Der Vermieter machte mit entsprechender Klage die Zahlung der einbehaltenen Beträge der Jahresabrechnung als auch der einbehaltenen Beträge hinsichtlich der Nebenkostenvorauszahlung im Jahr 2011 geltend.

Entscheidung des BGH:

Ergibt die Betriebskostenabrechnung, dass die Vorauszahlungen nicht den tatsächlichen Belastungen entsprechen, kann entweder eine Anpassung verlangt werden oder eine sogenannte Autokorrektur durch den Mieter erfolgen.

Aus den Gründen:

Grundsätzlich kommt es für die Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen im Sinne des § 560 IV BGB rein auf die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung an. Es ist hierbei nicht von Bedeutung, ob es sich im konkreten Fall um eine Erhöhung der Vorauszahlung oder eine Ermäßigung der Vorauszahlung handelt.

Der BGH hat in diesem Rahmen unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass das Abrechnungsergebnis korrekt berechnet sein muss. Im Falle eines Rechtsstreits rückt die Prüfung des Abrechnungsergebnisses daher in den Focus und ist letztendlich streitentscheidend.

Insoweit die vom Mieter vorgenommene Berechnung tatsächlich korrekt ist, ist er gem. § 560 IV BGB nicht gehindert, eine Anpassung der Vorauszahlungen auf der Grundlage seines ermittelten Abrechnungsergebnisses vorzunehmen.

Hieraus ergibt sich gleichzeitig ein Recht des Mieters, während des laufenden Mietverhältnisses nach Ablauf der Abrechnungsfrist für einen zurückliegenden Abrechnungszeitraum, ein Zurückbehaltungsrecht an den laufenden Betriebskostenvorauszahlungen geltend zu machen, um auf diese Art und Weise seinen Abrechnungsanspruch durchzusetzen.

Sollte sich jedoch, wie im vorliegenden Falle, für den Mieter ein Guthaben ergeben, so ist dieser weitgehend daran interessiert das Guthaben seitens des Vermieters tatsächlich zu erhalten. In dieser Konstellation spricht der Bundesgerichtshof dem Mieter die Möglichkeit der Aufrechnung hinsichtlich seines Anspruchs auf Auszahlung des Guthabens mit dem Anspruch auf Betriebskostenvorauszahlung zu.

Fazit:

Der Mieter kann also nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung eine eigene Berechnung vornehmen. Das Abrechnungsergebnis muss jedoch korrekt sein. Insoweit dies der Fall ist, kann der Mieter seine Betriebskostenvorauszahlung für das folgende Wirtschaftsjahr dem Abrechnungsergebnis anpassen. Im Falle dass die korrekte Abrechnung ein Guthaben ergab, kann der Mieter mit dem fällig werdenden Betriebskostenvorauszahlungen aufrechnen.

(Timo Vitzthum, Rechtsanwalt und Mediator (CVM))

3. Wohnungseigentumsrecht

BGH: Verjährung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

Der Sachverhalt:

Am 30.03.2007 beschließt die WEG den Wirtschaftsplan 2007 rückwirkend zum 01.01.2007. Dieser weist für den Miteigentümer „A“ eine monatliche Wohngeldvorauszahlung in Höhe von 200,00 Euro aus. Der Miteigentümer „A“ leistet im Abrechnungszeitraum 2007 keine einzige Wohngeldvorauszahlung. In der Folgezeit versäumt es die WEG nicht nur, die Wohngeldvorauszahlungen für 2007 bei dem Miteigentümer „A“ einzuklagen, sondern auch die Jahresabrechnung 2007 zu beschließen. Erst im Jahr 2012 beschließt die WEG die Jahresabrechnung 2007. Die Einzelabrechnung des Miteigentümers „A“ weist Gesamtkosten in Höhe von 2.800,00 Euro und eine Nachforderung in Höhe von ebenfalls 2.800,00 Euro aus, da der Miteigentümer „A“ im Abrechnungszeitraum 2007 keine Wohngeldvorauszahlungen geleistet hat. Noch im Jahr 2012 reicht die WEG Zahlungsklage gegen den Miteigentümer „A“ in Höhe von 2.800,00 Euro auf der Grundlage der beschlossenen Jahresabrechnung 2007 ein. Dieser wendet ein, der Anspruch sei längst verjährt.

Die Entscheidung:

Der Bundesgerichtshof hat im Urteil vom 01.06.2012 - V ZR 171/11 (NZM 2012, 562) entschieden, dass die Klage nur über einen Teilbetrag in Höhe von 400,00 Euro begründet ist, und der Anspruch im Übrigen wegen Verjährung abgewiesen wird.

Die Begründung:

Die Entscheidung setzt sich mit der Verjährung von Ansprüchen aus Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung auseinander. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sind zwei unterschiedliche Instrumente zur Sicherung der Liquidität der WEG. Während der Wirtschaftsplan eine bestimmte Anzahl und Höhe von Wohngeldvorauszahlungen festlegt, die der einzelne Miteigentümer zur Sicherung der Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums während eines Wirtschaftsjahres zahlen soll, enthält die Jahresabrechnung die Abrechnung der Hausverwaltung über die vom einzelnen Miteigentümer geleisteten Wohngeldvorauszahlungen.

Die dort festgestellten Zahlungsansprüche unterliegen aber in ganz unterschiedlicher Weise auch der Verjährung.

Zahlungsansprüche aus dem Wirtschaftsplan unterliegen in vollem Umfang der 3-jährigen Verjährungsfrist des § 195 BGB. Diese Frist beginnt mit dem Ende des Jahres, in dem die Vorschüsse fällig sind und endet 3 Jahre später.

Auch für die mit der Jahresabrechnung festgestellten Zahlungsansprüche gilt die 3-jährige Verjährungsfrist. Allerdings wird mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung nicht der gesamte Nachforderungsbetrag festgestellt, sondern nur die sogenannte Abrechnungsspitze. Bei der Abrechnungsspitze handelt es sich um den Betrag, der die mit dem Wirtschaftsplan beschlossenen Wohngeldvorauszahlungen übersteigt.

Der Beschluss über die Jahresabrechnung wirkt also nur im Hinblick auf die Abrechnungsspitze anspruchsbegründend. Dies bedeutet, dass die Verjährung auch nur an den Betrag der Abrechnungsspitze anknüpft, nicht aber auch an die bereits mit dem Wirtschaftsplan beschlossenen Wohngeldvorauszahlungen.

Für den vorliegenden Fall bedeutet das, dass der von der WEG eingeklagte Gesamtbetrag in Höhe von 2.800,00 Euro wegen der eingewandten Verjährung differenziert untersucht werden muss.

Mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung 2007 hat die WEG lediglich die Abrechnungsspitze in Höhe von 400,00 Euro (Gesamtkosten: 2.800,00 Euro abzüglich Summe der Wohngeldvorauszahlungen aus dem Wirtschaftsplan 2007 in Höhe von 200,00 Euro monatlich oder 2.400,00 Euro jährlich). Die Abrechnungsspitze war bei Klageerhebung im Jahr 2012 noch nicht verjährt. Anders die in dem Gesamtbetrag von 2.800,00 Euro enthaltenen Wohngeldvorauszahlungen in Höhe von 2.400,00 Euro für das Abrechnungsjahr 2007. Dieser Teilbetrag unterliegt der 3-jährigen Verjährung, die am Ende des Jahres beginnt, in dem die Vorschüsse fällig sind. Die Vorschüsse waren im Jahr 2007 fällig. Die Verjährung beginnt am 01.01.2008 und endet 3 Jahre später am 31.12.2010. Der Zahlungsanspruch in Höhe von 2.400,00 Euro war bei Klageerhebung im Jahr 2012 bereits verjährt.

Das Gericht hat mit dieser Entscheidung deutlich gemacht, dass der Beschluss über die Jahresabrechnung nicht zu einem Neubeginn der Verjährung der gesamten in der Jahresabrechnung festgestellten Forderung führt, sondern nur der Abrechnungsspitze. Dies gilt insbesondere für die in dem Wirtschaftsplan des abzurechnenden Jahres beschlossenen Wohngeldvorauszahlungen.

(Joachim König, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)