BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 36/09

Verkündet am:
25. September 2009
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3

Wird bei der Bestellung eines dinglichen Wohnungsrechts schuldrechtlich vereinbart, dass der Berechtigte bestimmte Betriebskosten anteilig zu tragen und Vorauszahlungen zu leisten hat, gelten für die Abrechnung über die Vorauszahlungen die Regelungen in § 556 Abs. 3 BGB entsprechend.

BGH, Urteil vom 25. September 2009 - V ZR 36/09 LG Göttingen
AG Hann. Münden

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. September 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Göttingen vom 18. Februar 2009 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Hann. Münden vom 5. August 2008 abgeändert:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin weitere 633,98 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB seit dem 1. März 2008 zu zahlen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 15. November 1993 übertrug der inzwischen verstorbene Vater des Beklagten diesem unentgeltlich seinen 1/3-Miteigentumsanteil an einem Hausgrundstück. Der Beklagte räumte der Kläge-

rin, seiner Stiefmutter, ein lebenslängliches und unentgeltliches Wohnungsrecht an der Einliegerwohnung im Souterrain des Hauses ein. Schuldrechtlich vereinbarten die Parteien, dass sich die Klägerin an den Betriebskosten nach näherer Regelung zu beteiligen hat.

2 Für das Kalenderjahr 2006 erstellte der Beklagte am 21. November 2007 eine formell fehlerhafte und für die Klägerin nicht nachvollziehbare Betriebskostenabrechnung. Den darin ausgewiesenen Nachzahlungsbetrag von 1.084,24 € bezahlte die Klägerin unter Vorbehalt. Da der Beklagte ihr die verlangten Abrechnungsbelege nicht vorlegte, hat die Klägerin Klage auf Rückzahlung von 1.084,24 € erhoben. Der Beklagte hat im Laufe des Rechtsstreits eine neue Betriebskostenabrechnung erstellt, nach welcher die Klägerin einen Betrag von 633,94 € nachzahlen muss. In Höhe der Differenz von 450,26 € zu der Zahlung der Klägerin hat der Beklagte die Klageforderung anerkannt. Das Amtsgericht hat ihn entsprechend zur Rückzahlung verurteilt und die weitergehende Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben.

3 Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihren auf Verurteilung des Beklagten zur Zahlung weiterer 633,94 € nebst Zinsen gerichteten Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts hat der Beklagte die in § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB für den Ausschluss von Nachforderungen von Betriebskosten bestimmte Frist von zwölf Monaten nicht eingehalten, weil die fehlerhafte Ab-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

rechnung vom 21. November 2007 die Frist nicht unterbrochen habe. Dennoch könne die Klägerin den von ihr zu viel gezahlten Betrag nicht zurückverlangen; denn die Zwölf-Monats-Frist gelte nur für Wohnraummietverhältnisse und nicht, auch nicht entsprechend, für das Wohnungsrecht. Es fehle sowohl an einer planwidrigen Regelungslücke im Gesetz als auch an einer vergleichbaren Interessenlage zwischen der Wohnraummiete und dem Wohnungsrecht.

II.

5 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Rückzahlung von 633,98 € nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB, weil ihre Zahlung an den Beklagten ohne Rechtsgrund erfolgte; denn der Beklagte hat seinen Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB analog verloren, weil er nicht innerhalb der in § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB festgelegten Frist ordnungsgemäß über die Betriebskostenvorauszahlungen der Klägerin abgerechnet hat (vgl. BGH, Urt. v. 18. Januar 2006, VIII ZR 94/05, NJW 2006, 903 f.).

6 1. Der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, mit der Betriebskostenabrechnung vom 21. November 2007 habe der Beklagte die Abrechnungsfrist nicht gewahrt, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Die Abrechnung ist formell unwirksam, weil sie die Art des Verteilerschlüssels der einzelnen Kostenpositionen nicht erkennen lässt (vgl. BGH, Urt. v. 19. November 2008, VIII ZR 295/07, NJW 2009, 283 f.). Eine solche Abrechnung wahrt die Abrechnungsfrist nach § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nicht (BGH, Urt. v. 17. November 2004, VIII ZR 115/04, NJW 2005, 219 f.). Somit ist die von dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat erhobene Gegenrüge unbegründet, mit der er dem Berufungsgericht vorgeworfen hat, zu Unrecht

nicht berücksichtigt zu haben, dass der Beklagte den nicht fristgerechten Zugang der Abrechnung bestritten habe. Die im Laufe des Rechtsstreits vorgelegte Abrechnung wurde nach Fristablauf erstellt.

7 2. Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass die direkte Anwendung der Regelung in § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausscheidet, weil sie nur auf Wohnraummietverhältnisse Anwendung findet. Dies greift die Revision nicht an.

8 3. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht jedoch die entsprechende Anwendung der Vorschrift abgelehnt.

9 a) Fehlerhaft ist bereits der Ausgangspunkt seiner Überlegungen, den die Revisionserwiderung übernimmt. Denn bei der Abwägung, ob eine Analogie möglich ist, stellt das Berufungsgericht dem Wohnraummietverhältnis, für das die Vorschrift des § 556 Abs. 3 BGB gilt, lediglich das dingliche Wohnungsrecht nach § 1093 BGB gegenüber. Damit lässt es - worauf die Revision zutreffend hinweist - außer Acht, dass sich die Pflicht der Klägerin zur Zahlung von Betriebskosten nicht aus dem dinglichen Recht und auch nicht, woran man beim Fehlen einer Zahlungsvereinbarung denken könnte, aus dem neben dem dinglichen Wohnungsrecht bestehenden gesetzlichen Schuldverhältnis (vgl. hierzu Senat, BGHZ 95, 144, 146 f.), sondern aus einem vertraglichen Schuldverhältnis ergibt. Eine solche schuldrechtliche Vereinbarung über Leistungen des Berechtigten, wie sie die Parteien getroffen haben, kann neben dem Wohnungsrecht selbständig oder - wie hier - als Teil des Grundgeschäfts getroffen werden (Senat, Urt. v. 5. März 1965, V ZR 195/64, WM 1965, 649, 650 f.; Urt. v. 20. Juni 1997, V ZR 39/96, WM 1997, 1673, 1674). Deshalb hängt die Entscheidung des Rechtsstreits davon ab, ob die Regelung in § 556 Abs. 3 Satz 3

BGB auf dieses Schuldverhältnis entsprechend angewendet werden kann. Dies ist zu bejahen.

10 b) Voraussetzung für eine Analogie ist, dass das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke enthält und der zu beurteilende Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht so weit mit dem Tatbestand vergleichbar ist, den der Gesetzgeber geregelt hat, dass angenommen werden kann, der Gesetzgeber wäre bei einer Interessenabwägung, bei der er sich von den gleichen Grundsätzen hätte leiten lassen wie bei dem Erlass der herangezogenen Gesetzesvorschrift, zu dem gleichen Abwägungsergebnis gekommen (Senat, Beschl. v. 14. Juni 2007, V ZB 102/06, WM 2007, 1791, 1792 m.w.N.). Diese Voraussetzungen liegen vor.

11 Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält eine planwidrige Regelungslücke, weil eine § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB entsprechende Regelung für den Fall fehlt, dass derjenige, der fremden Wohnraum aufgrund eines anderen Rechtsverhältnisses als eines Mietverhältnisses nutzt, an den Eigentümer Vorauszahlungen für Betriebskosten leistet. Das Fehlen einer vergleichbaren Vorschrift lässt nicht den Schluss zu, der Ausschluss von Betriebskostennachforderungen bei nicht fristgemäßer Abrechnung über Vorauszahlungen habe auf Wohnraummietverhältnisse beschränkt werden sollen. Die Begründung zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (BT-Drucks. 14/4553), mit welchem die Vorschrift eingeführt wurde, enthält keinen Hinweis auf einen entsprechenden Willen des Gesetzgebers. Da sich bei der Reform des Mietrechts die Problematik der Betriebskostenabrechnung innerhalb anderer Rechtsverhältnisse auch nicht aufdrängte, lässt sich der unterbliebenen Einfügung einer § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB entsprechenden Vorschrift an anderer Stelle keine bewusste Entscheidung des Gesetzgebers gegen die entsprechende Anwendung auf andere Wohnraumnutzungsverhältnisse entnehmen. Dies gilt auch im Hinblick darauf, dass in der Mietverhältnisse über Räu-

me, die keine Wohnräume sind, betreffenden Vorschrift des § 578 Abs. 2 BGB wohl auf andere gesetzliche Regelungen, die Mietverhältnisse über Wohnräume betreffen, nicht aber auf § 556 BGB verwiesen wird. Denn dies verdeutlicht allenfalls, dass Nachforderungen für Betriebskosten lediglich dann ausgeschlossen sein sollen, wenn diese im Zusammenhang mit der Nutzung von Wohnraum entstanden sind.

12 Die Ansicht des Berufungsgerichts, der sich die Revisionserwiderung angeschlossen hat, dass sich der Wille des Gesetzgebers, den Ausschluss von Betriebskostennachforderungen auf Wohnraummietverhältnisse zu beschränken, daraus ergebe, dass in der das dingliche Wohnungsrecht betreffenden Vorschrift des § 1093 BGB ausschließlich auf Vorschriften des Nießbrauchrechts verwiesen werde, geht fehl. Sie verkennt, dass es nicht um die entsprechende Anwendung der Regelung in § 556 Abs. 3 Satz 3 auf das Wohnungsrecht, sondern auf das zwischen den Parteien bestehende vertragliche Schuldverhältnis geht.

13 c) Die entsprechende Anwendung ist geboten, weil - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - der hier zu beurteilende Sachverhalt dem in § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB geregelten vergleichbar ist.

14 aa) Nach § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB muss der Vermieter dem Mieter die jährlich vorzunehmende (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB) Abrechnung über Vorauszahlungen für Betriebskosten spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitteilen. Nach dem Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB). Die Vorschriften sollen eine zeitnahe Abrechnung gewährleisten, damit der Mieter in einem überschaubaren zeitlichen Zu-

sammenhang mit dem Abrechnungszeitraum entweder über ein sich zu seinen Gunsten ergebendes Guthaben verfügen kann oder Gewissheit darüber erlangt, ob und in welcher Höhe er mit einer Nachforderung des Vermieters rechnen muss (BGH, Urt. v. 21. Januar 2009, VIII ZR 107/08, WuM 2009, 236, 237). Sie dienen somit der Abrechnungssicherheit für den Mieter und sollen Streit vermeiden (Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts, BT-Drucks. 14/4553 S. 37).

15 bb) Diese Zielrichtung entspricht nicht nur den Interessen des Mieters von Wohnraum, sondern zumindest auch den Interessen derjenigen Personen, die berechtigterweise Wohnraum auf einer anderen Rechtsgrundlage als einem Mietvertrag nutzen. Denn wenn sie - wie die Klägerin - Vorauszahlungen auf die durch die Wohnraumnutzung entstehenden Betriebskosten zahlen, ist ihnen daran gelegen, möglichst bald zu erfahren, ob die Vorauszahlungen den geschuldeten Betrag erreicht oder ihn über- oder unterschritten haben. Je nach dem Ergebnis der Abrechnung können sie ihr weiteres Verhalten ausrichten, nämlich entweder - bei verbrauchsabhängigen Betriebskosten - ihren Verbrauch beibehalten, erhöhen oder ermäßigen oder - bei verbrauchsunabhängigen Betriebskosten - die Höhe der Vorauszahlungen unverändert lassen oder auf eine Herauf- oder Herabsetzung drängen. In allen Fällen ist das Interesse der Wohnraumnutzer ebenso wie das der Wohnraummieter auf baldige Klarheit gerichtet. Der weitere Gesichtspunkt der Streitvermeidung hat für den Wohnungsberechtigten wenigstens denselben hohen Stellenwert wie für den Mieter von Wohnraum. Denn er lebt in den meisten Fällen - wie auch die Klägerin - mit dem Grundstückseigentümer unter einem Dach und ist, anders als regelmäßig der Mieter, in die Familie des Eigentümers mehr oder weniger integriert. Schon deshalb ist er besonders daran interessiert, dass der Familienfriede nicht dadurch gestört wird, dass der Eigentümer Betriebskostenvorauszahlungen entgegennimmt, ohne über sie zeitnah abzurechnen.

16 cc) Dem steht die Rechtsnatur der Regelung in § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB als Ausnahmevorschrift nicht entgegen. Der gesetzlichen Bestimmung des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ist der allgemeine Geltung beanspruchende Rechtsgedanke zu entnehmen, demjenigen Nutzer von Wohnraum, der an den Eigentümer Vorauszahlungen für Betriebskosten leistet, alsbald Sicherheit über seine Rechte (Rückforderungsanspruch bei Überzahlung) und Pflichten (Nachzahlungspflicht bei Unterzahlung) zu verschaffen. Hierfür bedarf es nicht einmal einer gesetzlichen Regelung; denn beide Vertragsparteien sind nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) gehalten, für Klarheit über die gegenseitigen Ansprüche zu sorgen (BGH, Urt. v. 29. Februar 1984, VIII ZR 310/82, NJW 1984, 1684).

17 dd) Die entsprechende Anwendung der Vorschrift des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB auf den vorliegenden Fall ist - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - auch nicht deshalb ausgeschlossen, weil die gesetzliche Regelung der zunehmenden Flexibilität im Mietrecht Rechnung tragen und vornehmlich bei kurzen Mietverhältnissen Probleme bei der Betriebskostenabrechnung vermeiden soll. Diese Gesichtspunkte haben für den Gesetzgeber ersichtlich keine Rolle gespielt (vgl. BT-Drucks. 14/4553).

18 ee) Nicht überzeugend ist die Argumentation des Berufungsgerichts, die Regelung in § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB bezwecke auch, dass der Vermieter gezwungen werde, sich verlässliche Grundlagen über etwaige Korrekturen zugunsten des Mieters zu verschaffen, da er diese durch die Nettomiete ausgleichen müsse; beim Wohnungsrecht gebe es aber keine Nettomiete, dort finde die Verteilung der Betriebskosten lediglich zwischen dem Eigentümer und dem Berechtigten statt, so dass der Wohnungsberechtigte kein erhöhtes Rechtssicherheitsbedürfnis habe. Die Ausführungen in der von dem Berufungsgericht hierfür zitierten Literaturstelle (Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Aufl., § 556 Rdn. 5) stehen in keinem Zusammenhang mit diesen Überlegungen,

denn sie betreffen nicht die Vorschrift des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB, sondern die Regelungen zu Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung in § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB.

19 ff) Der Hinweis des Berufungsgerichts darauf, dass beim Wohnungsrecht kein sozialer Schutzbedarf wie beim Mietrecht bestehe, ist für die Entscheidung des Rechtsstreits unerheblich. Die Revision weist zutreffend darauf hin, dass der in § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB bestimmte Ausschluss von Nachforderungen nicht den Zweck hat, wirtschaftliche Ungleichheiten sozialorientiert auszugleichen.

20 gg) Schließlich steht der Vergleichbarkeit der rechtlichen und tatsächlichen Situation der Klägerin mit der eines Mieters von Wohnraum nicht entgegen, dass der Vermieter vorbehaltlich einer anderen Vereinbarung die Betriebskosten tragen muss, während sie beim dinglichen Wohnungsrecht auch ohne Vereinbarung dem Berechtigten zur Last fallen. Denn auf welcher rechtlichen Grundlage die Zahlungspflicht des Mieters bzw. die des Wohnungsberechtigten beruht, ist ohne Belang für die Frage, wann der Vermieter bzw. der Eigentümer des mit dem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks über Vorauszahlungen für Betriebskosten, die von dem Mieter bzw. von dem Berechtigten aufgrund einer schuldrechtlichen Vereinbarung geleistet werden, abzurechnen hat.

21 d) Der entsprechenden Anwendung der Regelung in § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB auf den hier zu beurteilenden Sachverhalt steht schließlich - anders als das Berufungsgericht gemeint hat - auch nicht entgegen, dass nach überwiegender Auffassung (OLG Düsseldorf ZMR 2008, 206 f. m.w.N.; LG Nürnberg-Fürth ZMR 2008, 800, 801; a.A. MünchKomm-BGB/Schmid, 5. Aufl., § 556 Rdn. 1; Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiete, 5. Aufl., G IV Rdn. 67) die entsprechende Anwendung von § 556 Abs. 3 BGB

auf Gewerberaummietverhältnisse ausscheidet. Denn Gegenstand des Wohnungsrechts der Klägerin sind nicht gewerblich genutzte Räume, sondern Wohnräume. Insoweit besteht kein Unterschied zu einem Wohnraummietverhältnis.

22 4. Nach alledem ist das Berufungsurteil aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist zur Endentscheidung reif, weil weitere Feststellungen nicht erforderlich sind; deshalb hat der Senat selbst zu entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Abänderung des erstinstanzlichen Urteils und zum Erfolg der Klage.

III.

23 Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Roth

Vorinstanzen:
AG Hann. Münden, Entscheidung vom 05.08.2008 - 3 C 156/08 -
LG Göttingen, Entscheidung vom 18.02.2009 - 5 S 69/08 -