

Mandanten-Information 2/2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

Neue Entscheidungen zu den Betriebskosten

Zusammenfassung von Positionen in der Betriebskostenabrechnung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 16.09.2009 – VIII ZR 346/08 seine Rechtsprechung fortgeführt und entschieden, dass der Vermieter in seiner Betriebskostenabrechnung die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in einer Position zusammenfassen darf, soweit es sich, wie hier der Fall, um in einem engen Zusammenhang stehende Kosten handelt.

Vermieter kann Nachzahlung von Grundsteuer verlangen

Das Landgericht Rostock hat in seinem Urteil vom 27.02.2009 – 1 S 200/08 zu Recht entschieden, dass der Vermieter auch die Nachzahlung von rückwirkend neu festgesetzten Grundsteuern nach zwischenzeitlicher Beendigung des Mietverhältnisses vom ehemaligen Mieter verlangen kann. Die verspätete Abrechnung der Betriebskostenvorauszahlungen hat der Vermieter nicht zu vertreten, weil diese nicht in seinem Einflussbereich fällt.

Mieter muss neue Adresse bekannt geben

Nach dem Gesetz ist der Vermieter mit Nachforderungen ausgeschlossen, wenn er dem Mieter nicht bis spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums eine Abrechnung über die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorschüsse erteilt. Eine gesetzliche Ausnahme besteht nur dann, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Das Amtsgericht Neukölln hat mit Urteil vom 22.09.2009 – 15 C 206/09 – eine solche Ausnahme zu Recht für den Fall bejaht, wenn der Mieter dem Vermieter nach seinem Auszug aus der Mietwohnung seine neue Adresse nicht oder nicht rechtzeitig mitgeteilt hat. Dann kann sich der Mieter – so folgerichtig das Gericht – auch nicht darauf berufen, dass der Vermieter die Ausschlussfrist versäumt hat.

Neue Rechtsprechung bei Rückforderung schwiegerelterlicher Zuwendungen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte über eine Klage von Schwiegereltern zu befinden, die ihrem Schwiegerkind einen erheblichen Geldbetrag zugewandt hatten und diesen nach dem Scheitern der Ehe ihres Kindes zurückverlangten. Dies ist nunmehr unter erleichterten Voraussetzungen möglich.

Nach der bisherigen Rechtsprechung konnten die Schwiegereltern ihre Zuwendungen grundsätzlich nicht zurückfordern, wenn die Ehegatten im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft gelebt hatten.

Hieran hält der BGH nicht mehr fest. Er betrachtet derartige schwiegerelterliche Zuwendungen nunmehr als Schenkung und wendet hierauf die Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage an. Die Geschäftsgrundlage solcher Schenkungen ist, dass die ehelichen Lebensgemeinschaft zwischen Kind und Schwiegerkind fortbesteht und das eigene Kind somit in den fortdauernden Genuss der Schenkung kommt. Mit dem Scheitern der Ehe entfällt diese Geschäftsgrundlage. Dadurch wird die Möglichkeit einer zumindest teilweisen Rückabwicklung eröffnet.

Dies gilt abweichend von der bisherigen Rechtsprechung des BGH auch dann, wenn die Ehegatten im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft gelebt haben.

Daraus folgt, dass Schwiegereltern, die ihrem Schwiegerkind Vermögenswerte zugewandt haben, künftig häufiger als bisher mit Erfolg eine Rückabwicklung dieser Zuwendung verlangen können.

Soweit das Kind allerdings über einen längeren Zeitraum an der Schenkung mit partizipiert hatte, soll nur eine teilweise Rückzahlung in Betracht kommen. Um dies zu verhindern, kann nur empfohlen werden, nur das Kind, und nicht das Schwiegerkind zu beschenken und dies ausdrücklich schriftlich festzuhalten (BGH, Urteil vom 03.02.2010, XII ZR 189/06, Pressemitteilung des BGH Nr. 26/2010).

Neuregelung der Verjährung im Familienrecht

Das Gesetz zur Änderung des Erb- und Verjährungsrechts ist am 01.01.2010 in Kraft getreten. Im Familienrecht betrifft es vor allem die Verjährung der Zugewinnausgleichsforderung. Auch hier gelten jetzt die allgemeinen Verjährungsregeln.

Die Verjährungsfrist beträgt demnach weiterhin 3 Jahre. Jedoch beginnt sie nicht mehr mit Kenntnis von der Beendigung des Güterstandes zu laufen, sondern erst mit Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründeten Umständen Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

Die Höchstdauer der Verjährungsfrist beträgt nicht mehr 30 Jahre, sondern 10 Jahre von der Entstehung des Anspruchs an.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Pfob
Rechtsanwalt