

Titel:

Kostenbeteiligung des Nießbrauchers

Normenkette:

BGB § 556 Abs. 3, § 748, § 1030, § 1041, § 1045, § 1047, § 1093

Leitsätze:

1. Nutzt der Nießbraucher zur Wärmeversorgung seiner Wohnung ein vom Eigentümer installiertes Blockheizkraftwerk, hat er sich an den Kosten zu beteiligen, die dem Eigentümer durch die gewöhnliche Unterhaltung dieser zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner bestimmten Anlage und diesbezüglichen Einrichtungen entstehen (unter Hinweis auf BGH BeckRS 2011, 27335). (Rn. 17)

(redaktioneller Leitsatz)

2. Die Versicherungspflicht des Nießbrauchers nach § 1045 Abs. 1 S. 1 BGB entfällt, wenn die Sache bei Bestellung des Nießbrauchs durch den Eigentümer versichert ist. In diesen Fällen besteht allein die Kostentragungspflicht gem. § 1045 Abs. 2 BGB. Endet während der Nießbrauchsdauer die vormals vom Eigentümer abgeschlossene Sachversicherung, lebt die Nießbraucherpflicht aus § 1045 Abs. 1 S. 1 BGB wieder auf. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Betriebskosten, Nießbrauch, dingliches Wohnungsrecht, Blockheizkraftwerk, Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung, Feuerversicherung, Grundsteuer

Vorinstanz:

LG München I, Endurteil vom 24.01.2022 – 15 O 17492/18

Fundstellen:

ZMR 2022, 963

LSK 2022, 35529

Tenor

1. Der Senat beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 24.01.2022, Az. 15 O 17492/18, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil er einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordern und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

2. Hierzu besteht für den Beklagten und Berufungsführer Gelegenheit zur Stellungnahme bis 12.09.2022.

3. Binnen gleicher Frist können sie beide Seiten zum Streitwert äußern, den der Senat beabsichtigt auf 13.946,74 € festzusetzen.

Entscheidungsgründe

I.

1

Nach den landgerichtlichen Feststellungen ist die Klagepartei Eigentümerin einer Wohnung, die vom Beklagten, dem ein Nießbrauch hieran zusteht, genutzt wird. Vorauszahlungen auf die Nebenkosten werden nicht geleistet. Ca. 2009 ließ die Klagepartei ein BHKW installieren, das Wärme und Warmwasser sowie Strom erzeugt. Am Nutzen der Stromerzeugung ist der Beklagte nicht beteiligt. Am 03.12.2014 schlossen die Parteien einen gerichtlichen Vergleich (AG München, Az. 432 C 14005/12), in dem der Beklagte erklärte, dass er die ab 2015 mittels des für den Wärmeverbrauch installierten Wärmemengenzählers gemessenen Verbrauchswerte für bindend anerkennt, sodass darauf basierend zukünftig alle Warmwasser- und Heizkostenabrechnungen erstellt werden könnten. Auf dieser Grundlage wurden von der Klagepartei für

2015, 2016 und 2017 Nebenkostenabrechnungen über die Betriebskosten für die Wohnung i.H.v. 5.370,67 €, 5.285,51 € und 4.316,51 € bei jeweils gesetzten Zahlungsfristen übersandt. Der Beklagte hat trotz Erhalt nicht reagiert. Auch die sonstigen Betriebskosten wie die der Müllbeseitigung, Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung, Gebäudebrandversicherung, Hausrat, Grundsteuer, Strom wurden von ihm nicht bezahlt.

2

Die Klagepartei erachtet ihre Abrechnungen für zutreffend. Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnungen könnten zudem gem. § 556 Abs. 3 BGB nur bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend gemacht werden. Eine anteilige Kostentragung von verbrauchsunabhängigen Kosten würde sich aus § 1047 BGB (Steuern), § 1045 BGB (Versicherungen) und § 1041 BGB (Wartungskosten) ergeben. Der Beklagte hat eingewandt, in den Betriebskostenabrechnungen seien Energiebezugs- und Wartungskosten enthalten, die nicht für die Wärme-, sondern für die Stromerzeugung anfallen. Aufgrund unterbliebener Wartung sei der Verbrauch erhöht. In den widersprüchlichen, nicht nachvollziehbaren und deshalb inkorrekten Abrechnungen seien die Energiebezugs- und Wartungskosten aufzusplitten auch bzgl. der Elektrizitätsgewinnung und die Kosten für die Elektrizitätsgewinnung herauszurechnen. Zusätzliche Mehrwertsteuerbeträge hätten nicht hinzugerechnet werden dürfen. Zudem sei der Nießbrauchsberechtigte nur zur anteiligen Tragung verbrauchsabhängiger Kosten sowie verbrauchsunabhängiger Kosten von Heizung und Warmwasserversorgung verpflichtet, nicht aber zur anteiligen Tragung sonstiger verbrauchsunabhängiger Kosten wie Steuern, Versicherung und Wartung.

3

Die Klagepartei hat beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an sie 14.972,69 € nebst Zinsen, wie ausgeführt, zu zahlen. Das Landgericht hat der Klage nach Beweiserhebung, insbesondere Erholung eines Sachverständigengutachtens teilweise stattgegeben. Es hat den Beklagten zur Zahlung von 13.946,74 € nebst Zinsen verurteilt.

4

Der Klagepartei stehe ein entsprechender Anspruch auf Ersatz der Betriebskosten gem. §§ 1030, 1041, 1045, 1047 BGB zu. Vorliegend sei dem Beklagten unstreitig ein Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB) und kein Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) eingeräumt worden. Der Beklagte sei daher verpflichtet, der Klagepartei auch die anteiligen Kosten zur Erhaltung der Sache (§ 1041 BGB), die Eigentümerkosten zur Versicherung gegen Brandschaden und sonstige Unfälle (§ 1045 BGB) sowie die auf der Sache ruhenden öffentlichen Lasten, insbesondere die Grundsteuer (§ 1047 BGB) zu ersetzen.

5

Die Klagepartei habe danach i.V.m. § 556 BGB analog Anspruch auf Ersatz der Betriebskosten von 5.370,67 € für 2015 und 5.285,51 € für 2016, unabhängig davon, ob die Abrechnung inhaltlich zutreffend sei. Der Beklagte habe nämlich, wie ausgeführt, nicht innerhalb von 12 Monaten ab Zugang einer prüffähigen Abrechnung Einwendungen gegen diese erhoben. Die Frist in § 556 Abs. 3 BGB gelte für den Nießbrauchsberechtigten entsprechend. Wie anhand der höchstrichterlichen Rechtsprechung aufgezeigt, sei § 556 Abs. 3 BGB auch für den dinglich Wohnungsberechtigten bezüglich der Betriebskosten aus weiter dargelegten Gründen auch dann entsprechend anzuwenden, wenn keine Vorauszahlungen vereinbart seien. Nicht anders sei es bei einem Nießbrauchsberechtigten, d.h. auch hier bestehe insoweit eine Regelungslücke und sei das Ziel der Abrechnungssicherheit und Streitvermeidung nur durch eine entsprechende Anwendung zu erreichen. Schließlich mildere dies den Nachteil des Eigentümers ab und korrigiere die Lage entsprechend. Der Klagepartei stehe darüber hinaus ein Anspruch auf 3.290,56 € für 2017 zu. Die erstellte Betriebskostenabrechnung sei i.H.v. 1.025,67 € zu korrigieren. Bei Bezugnahme auf die Ausführungen des Sachverständigen hätten bei den Erdgasbezugskosten und bei den Heiznebenkosten nur geringere Beträge, wie ausgeführt, angesetzt werden dürfen. Bei den Heiznebenkosten sei eine Begrenzung der Wartungskosten auf 500,00 € vorzunehmen. Im Hinblick auf die Haftpflicht-, Gebäude- und Gebäudebrandversicherung sowie die Grundsteuer sei die addierte Umsatzsteuer nicht angefallen. Der Beklagte sei Nießbrauchsberechtigter. Die Rechtsprechung des BGH zum Wohnrechtinhaber sei insoweit nicht ohne weiteres übertragbar, sondern eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen. Danach könnten die Kosten für Versicherungen und Grundsteuer dem Beklagten als Nießbrauchsberechtigten auferlegt werden (vgl. §§ 1041, 1045, 1047 BGB). Auch sei keine, wie ausgeführt, Kürzung gem. § 12 HeizKV vorzunehmen.

6

Hiergegen wendet sich der Beklagte mit der Berufung unter Aufrechterhaltung seines in erster Instanz gestellten Klageabweisungsantrags. Danach verbiete sich eine analoge Anwendung auf den Fall eines Nießbrauchs an einem Grundstück, da der Nießbrauch im Unterschied zu den §§ 535 ff. BGB sowie § 1093 BGB schon kein Wohnraumnutzungsverhältnis beinhalte, weshalb es an der, eine Analogie rechtfertigenden Vergleichbarkeit der Regelungslücke fehle. Letztlich ergäben sich aus §§ 1030, 1041, 1045, 1047 BGB keine Kostenerstattungspflichten des Nießbrauchers gegenüber dem Eigentümer, sei es im Hinblick auf verbrauchsabhängige, sei es im Hinblick auf verbrauchsunabhängige Kosten.

II.

7

Die Berufung ist offensichtlich unbegründet. Das angegriffene Urteil hält den von der Berufung erhobenen Einwendungen jedenfalls im Ergebnis stand. Die Berufung konnte nicht aufzeigen, dass die Entscheidung des Landgerichts auf einer entscheidungserheblichen Rechtsverletzung gem. §§ 513 Abs. 1, 546 ZPO beruht oder dass nach § 529 ZPO zugrunde zulegende Tatsachen im Ergebnis eine andere Entscheidung rechtfertigen.

8

1. Die Klagepartei hat grundsätzlich Anspruch auf Ersatz der geltend gemachten Betriebskosten.

9

1.1. Zwar kommt es nicht darauf an, ob der Beklagte nach übereinstimmender Ansicht der Parteien Inhaber eines dinglichen Wohnungsrechts gemäß § 1093 BGB oder eines Nießbrauchs gemäß § 1030 BGB ist. Abzustellen ist vielmehr auf den Inhalt des eingeräumten Rechts und nicht darauf, wie die Parteien dieses bezeichnen. Gleichwohl dürfte das Landgericht zutreffend vom Vorliegen eines Nießbrauchs ausgegangen sein.

10

Während das Wohnungsrecht eine Nutzung lediglich zu Wohnzwecken gestattet, gewährt der Nießbrauch grundsätzlich eine umfassende Nutzungsbefugnis, wobei es § 1030 Abs. 2 BGB aber gestattet, den Nießbrauch durch den Ausschluss einzelner Nutzungen zu beschränken. Dies darf allerdings nicht dazu führen, dass positiv eine bestimmte Nutzung festgeschrieben wird. Sofern mithin ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig sein soll, kommt nur ein dingliches Wohnungsrecht in Betracht. Sollen hingegen weitere Nutzungen zulässig sein, ist ein Nießbrauchsrecht zu bestellen. Abgrenzungen sind ausgehend hiervon anhand der allgemeinen Auslegungsregeln vorzunehmen. Aus der Vereinbarung der Zulässigkeit der Vermietung kann dabei nicht ohne Weiteres auf das Vorliegen eines Nießbrauchs geschlossen werden, da § 1092 Abs. 1 S. 2 BGB eine solche zwar für das Wohnungsrecht im Regelfall ausschließt, zugleich aber eine entsprechende Vereinbarung auch für das Wohnungsrecht ausdrücklich zulässt (BeckOGK/Kazele, 1.5.2022, BGB § 1093 Rn. 10).

11

Das Landgericht hat festgestellt, dass dem Beklagten der Nießbrauch an der Wohnung im Erdgeschoss des Anwesens S.straße 56 in M. zusteht. Weiter hat es ausgeführt, aus dem Vortrag zum Tatsächlichen ergebe sich nicht bloß ein dingliches Wohnungsrecht, weil der dinglich Wohnungsberechtigte nicht zur Vermietung berechtigt sei, und sich keine Anhaltspunkte ergäben, dass vorliegend das Nießbrauchsrecht eingeschränkt worden sei. Ausweislich eines nunmehr beigereichten Erbvertrags, der allerdings - so wie er hier vorgelegt wurde - auf Seite 4 eine Leerfläche aufweist, die darauf zurückzuführen sein könnte, dass der dortige Text vor Ablichtung des Schriftstücks abgedeckt worden ist, sollte der Beklagte auch ein unentgeltliches Nießbrauchsrecht für besagtes Anwesen und zwar für das gesamte Erdgeschoss und das gesamte Kellergeschoss mit den Garagen im Keller sowie an dem Inventar in diesen Räumen erhalten. Zudem wurde festgelegt, dass die Kosten und Steuern aus dem Vermächtnis der Vermächtnisnehmer, d.h. der Beklagte zu tragen habe.

12

Danach war nach dem Willen der bzw. des Erblassers dem Beklagten nicht nur eine Wohnnutzung einzuräumen. Der Erbe sollte vielmehr aufgrund des Vermächtnisses verpflichtet sein, ein dingliches Recht betreffend besagte Räumlichkeiten bzw. Grundstücksanteile des Anwesens zur umfassenden Nutzung durch den Beklagten, d.h. einen Nießbrauch gem. 873 BGB durch Einigung und Eintragung zu begründen

(Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15.Auflage 2012, S.567 Rz. 1359, 1360; OLG Hamburg Urst. v. 19.8.2015 - 2 U 16/13, BeckRS 2016, 6247 Rn. 23, beck-online). Tatsächlich hat der Beklagte im Erdgeschoss auch ausweislich der Feststellungen des beauftragten Sachverständigen sein Architekturbüro untergebracht.

13

1.2. Die Klagepartei kann sich damit bezüglich ihrer Forderungen auf §§ 1093, 1041, 1045, 1047 BGB stützen, zumal auch nach dem Erbvertrag der Beklagte als Vermächtnisnehmer die Kosten aus dem Vermächtnis zu tragen hat. Gegenteilige verbindliche Abreden zwischen den Parteien sind zudem nicht ersichtlich.

14

a. Demgemäß kann die Klagepartei vom Beklagten Erstattung der verbrauchsabhängigen Warmwasser- und Heizungskosten verlangen.

15

Bei diesen Positionen der Betriebskostenabrechnungen handelt es sich zwar nicht um auf der Sache ruhende Lasten i.S.d. § 1047 BGB, aber um Aufwendungen in eigener Sache, die dem Nießbraucher obliegen (vgl. Staudinger/Heinze (2017) BGB § 1047, Rn.3; MüKoBGB/Pohlmann, 8. Aufl. 2020, BGB § 1047 Rn.5). Entsprechendes haben die Parteien hier im Übrigen sogar vereinbart, indem der Beklagte in dem vor dem Amtsgericht München geschlossenen Vergleich die ab 2015 mittels des für den Wärmeverbrauch installierten Wärmemengenzählers gemessenen Verbrauchswerte für bindend anerkennt hat, sodass darauf basierend zukünftig alle Warmwasser- und Heizkostenabrechnungen erstellt werden können.

16

b. Anders als die Berufung meint hat der Beklagte auch anteilig die auf seine Wohnung entfallenden verbrauchsunabhängigen Kosten von Heizung und Warmwasserbereitung gemäß §§ 1041, 748 BGB zu tragen.

17

Nach § 1041 S. 2 BGB obliegt dem Nießbraucher die gewöhnliche Unterhaltung der Sache. Dazu zählen solche Maßnahmen, die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung regelmäßig, und zwar wiederkehrend innerhalb kürzerer Zeitabstände zu erwarten sind (BGH NJW-RR 2003, 1290, 1291). Dazu gehört auch die gewöhnliche Unterhaltung der Heizung und Warmwasserbereitung (vgl. BGH NJW 2012, 522, 523 [Rn 11]; Staudinger/Heinze (2021) BGB § 1041, Rn. 10). Nachdem der Beklagte das BHKW des Hauses zur Wärmeversorgung seiner Wohnung nutzt, hat er sich auch an den Kosten zu beteiligen, die dem Eigentümer, d. h. der Klagepartei durch die gewöhnliche Unterhaltung dieser zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner bestimmten Anlage und diesbezüglichen Einrichtungen entstehen (vgl. BGH, Urst. v. 21.10.2011 - V ZR 57/11 -, BGHZ 191, 213-218).

18

c. Auch bezüglich der Grundsteuer konnte der Beklagte grundsätzlich von der Klagepartei herangezogen werden, und zwar schon ungeachtet der diesbezüglich im Erbvertrag enthaltenen Regelung.

19

Nach § 1047 BGB treffen den Nießbraucher die öffentlichen Lasten, die auf der Sache ruhen. Hierzu zählen neben den Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, Kaminkehrer und Straßenreinigung insbesondere die Grund- und Gebäudesteuern. Dabei kommt es nicht darauf an, ob diese öffentlichen Lasten bereits bei der Bestellung des Nießbrauchs auf der Sache ruhten oder erst später entstanden sind (Staudinger/Heinze (2017) BGB § 1047, Rn.8 m.w.N.).

20

d. Die Kostentragungspflicht für die Haftpflicht-, Gebäude- und Gebäudebrandversicherung folgt aus § 1045 Abs. 2 BGB.

21

Zwar normiert § 1045 Abs. 1 S. 1 BGB eine gesetzliche Versicherungspflicht des Nießbrauchers, sodass der Eigentümer die Versicherung durch den Nießbraucher nicht ausdrücklich verlangen muss. Die Versicherungspflicht entfällt jedoch, wenn bei Bestellung des Nießbrauchs die Sache durch den Eigentümer versichert ist. In diesen Fällen besteht allein die Kostentragungspflicht gem. Abs. 2. Endet während der

Nießbrauchsdauer die vormals vom Eigentümer abgeschlossene Sachversicherung, lebt die Nießbraucherpflicht aus § 1045 Abs. 1 S. 1 BGB wieder auf. Soweit die Berufung rügt, zu den tatbestandmäßigen Voraussetzungen einer Erstattungspflicht aus § 1045 Abs. 2 BGB habe das Landgericht keine Feststellungen getroffen, noch sei klägerseits hierzu etwas vorgetragen worden, erschließt sich das nicht. Eine Versicherung durch die Klagepartei gegen entsprechende Risiken wurde ersichtlich nicht bestritten. Dass und wann vom Beklagten, wie in seinem Wissen stehend, entsprechende Versicherungen abgeschlossen worden wären, hat dieser nicht vorgetragen und trägt er nicht vor.

22

2. Die Klagepartei hat danach Anspruch auf Zahlung von 3.290,56 € für das Jahr 2017.

23

Einwendungen gegen die vom Landgericht angesetzte Höhe der Betriebskosten sind der Berufungsbegründung nicht zu entnehmen, weshalb hierauf nicht weiter einzugehen ist. Vorsorglich wird dabei darauf verwiesen, dass pauschale Bezugnahmen auf angeblichen erstinstanzlichen Vortrag bekanntlich unzulässig sind (vgl. z.B. BGHZ 35, 103; BGH NJW 1998, 155; Thomas/Putzo ZPO 25.Aufl., Rn.2 vor § 284 ZPO).

24

3. Die Klagepartei hat darüber hinaus Anspruch auf Zahlung von 5.370,67 € für das Jahr 2015 und von 5.285,51 für das Jahr 2016.

25

a. Dass die Einstellung der unter 1.2. aufgeführten Positionen in diese Betriebskostenabrechnungen - anders als die Berufung offenkundig meint - nicht zu beanstanden ist, wurde bereits ausgeführt. Dass und inwieweit darüber hinaus eine Korrektur welcher Kostenpositionen in den Betriebskostenabrechnungen 2015 und 2016 bezogen auf deren Höhe nach insoweit durchgeführter Beweisaufnahme durch das Landgericht zu erfolgen hätte, führt die Berufung zudem nicht aus.

26

b. Zutreffend ist danach zwar, dass bislang höchstrichterlich nur geklärt ist, dass die Regelungen in § 556 Abs. 3 BGB auch über ein Mietverhältnis hinaus auf den dinglich Wohnungsberechtigten für die Abrechnung der Betriebskosten entsprechende Geltung besitzen und zwar selbst dann, wenn keine Vorauszahlungen vereinbart sind (BGH, WuM 2018, 432-435; Fortführung von BGH, Urt. v. 25.09.2009 - V ZR 36/09, MDR 2010, 18 = WuM 2009, 672). Ob die Anwendung dieser Norm, insbesondere die darin genannte Jahresfrist zur Anbringung von Einwendungen gegen eine Betriebskostenrechnung auch, wie vom Landgericht angenommen, auf den vorliegenden Fall eines Nießbrauchs übertragbar ist, kann hier aber im Berufungsverfahren dahinstehen. Mit dem Einwand, hier geltend gemachte Positionen hätten überhaupt nicht in Ansatz gebracht werden dürfen, wäre der Beklagte nämlich auch bei fristgemäßer Geltendmachung nicht durchgedrungen.

III.

27

1. Bei dieser Sachlage wird schon aus Kostengründen empfohlen, die Berufung zurückzunehmen; es kommt hinzu, dass vorliegend angesichts des relativ geringen Streitwerts die Nichtzulassungsbeschwerde nicht zulässig sein dürfte. Im Fall der Berufungsrücknahme ermäßigen sich die Gerichtsgebühren vorliegend von 4,0 auf 2,0 Gebühren (vgl. Nr. 1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG).

28

2. Zu diesen Hinweisen kann der Beklagte und Berufungsführer binnen der oben gesetzten Frist Stellung nehmen. Der Senat soll nach der gesetzlichen Regelung die Berufung unverzüglich durch Beschluss zurückweisen, wenn sich Änderungen nicht ergeben. Mit einer einmaligen Verlängerung dieser Frist um maximal 3 Wochen ist daher nur bei Glaubhaftmachung konkreter, triftiger Gründe zu rechnen (vgl. OLG Rostock, OLGR 2004, 127 ff.).

29

3. Der Streitwert ergibt sich aus der Höhe der erstinstanzlich erfolgten Verurteilung.