

Mandanten-Information 1/2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

Betriebskostenabrechnung – Anspruch des Mieters verjährt nach drei Jahren

Der Vermieter muss über die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen bis spätestens zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums abrechnen (§ 556 Abs. 3 S. 2 BGB). Demzufolge wird der Anspruch des Mieters auf Vornahme der Abrechnung über die Betriebskostenvorauszahlungen 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode fällig. Nach einem Beschluss des Landgerichts Neubrandenburg vom 09.09.2003, Az. 1 T 45/03 unterliegt der Anspruch der 3-jährigen Regelverjährungsfrist.

Dies bedeutet zum Beispiel für den Abrechnungszeitraum 2004, dass der Anspruch des auf Abrechnung am 31.12.2005 fällig wurde. Somit verjährt der Anspruch des Mieters hier am 31.12.2008.

Nach Eintritt der Verjährung kann der Vermieter die Abrechnung für weiter zurückliegende Zeiträume verweigern.

Der Zugewinnausgleich soll reformiert werden

Die Bundesregierung hat einen Gesetzesentwurf zur Reform des Zugewinnausgleichs vorgelegt. Bei einer Scheidung erfolgt oftmals auch zwischen den Ehegatten eine Auseinandersetzung über den Zugewinnausgleich. Dieser ist Folge des gesetzlichen Güterstands der Zugewinnngemeinschaft, in dem die überwiegende Mehrheit der Ehepaare lebt.

Das geplante Gesetzesvorhaben hält an dem bisher geltenden Grundsatz fest, wonach die während der Ehe erworbenen Vermögenswerte zu gleichen Teilen auf die Ehepartner zu verteilen sind. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll aber in Zukunft noch besser verhindert werden, dass ein Ehepartner zulasten des anderen Vermögenswerte beiseite schafft.

Die Güterrechtsreform sieht daher vor, dass sowohl für die Berechnung des Zugewinns als auch für die Höhe der Ausgleichsforderung der Zeitpunkt der Zustellung des Scheidungsantrags maßgeblich ist.

Außerdem soll berücksichtigt werden, wenn in der Ehe Schulden aus der vorehelichen Zeit getilgt werden. Falls ein Minus auf dem Konto verschwindet, ist das schließlich auch wirtschaftlicher Erfolg. Künftig kommt es daher in solchen Fällen auf den Betrag an, um den das Vermögen des Ehepartners während der Ehe wirtschaftlich gewachsen ist.

Kein Ausschluss von Schäden durch Schwamm in der Gebäudeversicherung

Das Oberlandesgericht Koblenz hat in einem Urteil von 03.01.2006, Az. 10 U 145/03 über folgenden Sachverhalt zu befinden:

Ein Wohnungseigentümer beehrte nach einem Wasserschaden Versicherungsschutz aus seiner Gebäudeversicherung. Der Schaden war vor allem durch defekte Heizungsrohre entstanden. In der Folge hatten sich „Brauner Kellerschwamm“ und „Weißer Porenschwamm“ gebildet.

Der Versicherer berief sich, wie zu erwarten war, auf den Ausschluss für Schwamm in seinen Versicherungsbedingungen. Dem ist das Gericht nicht gefolgt. Der Ausschluss erfasse nur den in seiner Wirkung auf ein Bauwerk besonders zerstörerischen echten Hausschwamm, da nur mit diesem die bekannt extremen Schadenfolgen verbunden seien, die den Ausschluss rechtfertigen könnten.

Ein versicherter Leitungswasserschaden liegt daher auch dann vor, wenn erst der Leitungswasserschaden zum Wachstum eines anderen Pilzes als des echten Hausschwamms geführt hat.

Diese Entscheidung des Oberlandesgerichts Koblenz macht deutlich, bei einem Schadensfall die in den jeweiligen Versicherungsbedingungen aufgeführten Begriffe immer sorgfältig

danach zu prüfen bzw. von einem Fachmann prüfen zu lassen, ob der aufgetretene Schaden, hier „Schwamm“ auch tatsächlich vom Ausschluss umfasst ist.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Pfob
Rechtsanwalt