

Datum: 15.01.2018
Gericht: Landgericht Aachen
Spruchkörper: 12. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 12 O 341/17
ECLI: ECLI:DE:LGAC:2018:0115.12O341.17.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

12 O 341/17		Verkündet am 15.03.2018 Bartuschek, Justizbeschäftigte als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
-------------	---	---

1

Landgericht AachenIM NAMEN DES VOLKESUrteil

2

In dem Rechtsstreit

3

der Frau O., E.-straße, U.,

4

Klägerin,

5

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Ebeling & Knechtges, Friedrichstraße 32,
52070 Aachen,

6

gegen

7

Frau P., I.-straße, Z.,	8
Beklagte,	9
Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältinnen Turhan & Koll., Marienstraße 39, Z.,	10
hat die 12. Zivilkammer des Landgerichts Aachenaufgrund mündlicher Verhandlung vom 18.01.2018 durch die Richterin am Landgericht Hülsen als Einzelrichterin	11
für Recht erkannt:	12
Die Klage wird abgewiesen.	13
Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.	14
Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.	15
T A T B E S T A N D	16
Die Beklagte ist die Tochter der Klägerin. Die Klägerin ist Eigentümer des Wohnhauses unter der Anschrift F.-straße in B.. Im Oktober 2013 zog die Beklagte mit ihrer Tochter im Einvernehmen der Klägerin in das Haus ein.	17
Mit anwaltlichem Schreiben vom 25.06.2015 erteilte die Klägerin der Beklagten ein Hausverbot, das mit anwaltlichem Schreiben vom 08.07.2015 zurückgenommen wurde. Am 03.07.2015 schlossen die Parteien einen Untermietvertrag (Bl.170 GA). Dieser sah eine monatliche Miete von 150,00 € zzgl. Nebenkosten vor. Die Klägerin kündigte mit anwaltlichem Schreiben vom 12.10.2015 dieses Mietverhältnis und forderte die Beklagte zur Räumung des Hauses bis zum 30.11.2015 auf.	18
Mit notarieller Urkunde des Notars Dr. Kordel vom 30.11.2015 räumte die Klägerin der Beklagten ein Wohnrecht ein. Danach ist die Beklagte auf Lebenszeit berechtigt, unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers die Kinderzimmer im ersten Obergeschoss auf der Westseite zu nutzen. Darüber hinaus ist sie berechtigt weitere Gemeinschaftsräume (Badezimmer, Küche, Treppenhaus, Wohnzimmer im Erdgeschoss, Hauswirtschaftsraum, Garage, Vorratsraum im Keller sowie Speicher, Hof und Garten) mit zu nutzen. In § 2 des Vertrages haben die Parteien eine schuldrechtliche Vereinbarung getroffen. Danach ist das Wohnungsrecht entgeltlich, die Beklagte schuldet dem Eigentümer ein monatliches Wohngeld von 150,00 €. Weiter heißt es: „Der Berechtigte trägt die ihm durch die Nutzung der Wohnung entstehenden Kosten sowie sämtliche für die Wohnung anfallenden Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB. Die Betriebskosten werden, soweit die nicht unmittelbar vom Berechtigten mit dem jeweiligen Anbieter abgerechnet werden können, gemäß der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Wasserkosten und im Übrigen gemäß § 556 a Abs. 1 BGB vom Eigentümer entsprechend § 556 Abs. 2 BGB abgerechnet.“ Die monatliche Vorauszahlung beträgt 50,00 €. Weiter heißt es in dem Vertrag: „Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass ein Wohnungsrecht seiner Natur nach nicht kündbar ist, sondern nur durch den Tod des Berechtigten und etwaige sonstige zwischen den Beteiligten vereinbarten Beendigungsgründe beendet wird. Im Hinblick auf die Entgeltlichkeit des Wohnungsrechts vereinbaren die Beteiligten, dass der Eigentümer dieses aus wichtigem Grunde kündigen darf. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn die in § 569 Abs. 3 i.V.m. § 543 Abs. 2 Nr. 3 a) oder b) einschließlich S. 2 und S. 3 BGB oder § 569 Abs. 2 i.V.m. § 543 Abs. 1 BGB geregelten Voraussetzung vorliegen. Eine ordentliche	19

Kündigung, etwa wegen Eigenbedarfs, ist in jedem Falle ausgeschlossen.“ Das Wohnrecht wurde am 14.12.2015 im Grundbuch eingetragen.

Am 09.05.2016 ist die Klägerin aus dem Haus ausgezogen. 20

Mit anwaltlichem Schreiben vom 11.05.2016, durch den Gerichtsvollzieher am 17.05.2016 zugestellt, kündigte die Klägerin das Wohnrecht aus wichtigem Grund. Zur Begründung wird angeführt, dass die Beklagte der Klägerin gegenüber erneut übergriffig geworden sei und die Klägerin Anfang Mai 2016 grün und blau geschlagen habe. Die Beklagte wurde aufgefordert, das Haus bis zum 30.05.2016 zu räumen. 21

Die Klägerin übermittelte der Beklagten eine Nebenkostenabrechnung vom 26.12.2016 für das Abrechnungsjahr 2015 (Bl.215 GA). Diese endete auf einen Gesamtbetrag von 6.354,38 €. Die Beklagte wurde aufgefordert, den hälftigen Betrag bis zum 15.02.2017 zu zahlen. In dem Rechtsstreit wurde eine weitere Nebenkostenabrechnung vom 28.12.2016 für das Jahr 2015 eingeführt (Bl.184 GA). Dies beinhaltet eine Aufstellung der gesamten Nebenkosten in Höhe von 5.916,67 €, die der Beklagten hälftig mit einem Betrag von 2.958,35 € zugerechnet werden. Unter Berücksichtigung der Vorauszahlung wurde die Beklagte aufgefordert, 2.658,35 € bis zum 15.02.2017 zu zahlen. 22

Mit Schreiben vom 17.07.2017, zugestellt am 28.07.2017, erklärte die Klägerin erneut die außerordentliche Kündigung des Wohnrechts (Bl. 244 ff. GA). Die Kündigung wird auf jeden rechtlichen Gesichtspunkt gestützt. In dem Schreiben wird der Vorfall im Mai 2016, der Antrag an die Betreuungsbehörde vom 07.10.2016 und der Umstand genannt, dass ärztliche Unterlagen der Klägerin an die Anwältin der Beklagten weitergeleitet wurden und in den Prozess eingeführt wurden. Es wird Bezug genommen auf einen Vorfall vom 14.02.2017, an dem der Heizungsmonteur Arbeiten in dem Haus vorgenommen habe und die Beklagte versucht habe, den ebenfalls anwesenden N. zu schlagen. Weiter werden die Nebenkostenabrechnungen für das Jahr 2015 und 2016 übermittelt und der daraus resultierende Zahlungsrückstand auch zur Begründung der fristlosen Kündigung angeführt. Dem Schreiben waren die Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2015 und 2016 beigelegt. Die Abrechnung für das Jahr 2015 (Datum 28.12.2016 „Berichtigung 03.07.2017“) sieht Gesamtkosten von 5.918,67 € vor. Die Beklagte wird aufgefordert, den hälftigen Betrag abzüglich Vorauszahlung, mithin 2.659,34 €, bis zum 15.02.2017 zu zahlen. Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2016 vom 03.07.2017 beinhaltet Gesamtkosten von 5.708,86 € (Bl.271 f. GA). Diese werden auf die Beklagte bis April hälftig und danach vollständig angerechnet. Unter Berücksichtigung der Vorauszahlung ergibt sich ein Nachzahlungsbetrag von 4.157,40 €. Die Beklagte wurde aufgefordert, den Betrag bis zum 31.07.2017 zu zahlen. 23

Die Klägerin behauptet, die Beklagte sei aufgrund der Trennung von ihrem Ehemann und wirtschaftlicher Schwierigkeiten bei ihr eingezogen. Dies habe eine vorübergehende Lösung sein sollen. Hilfeleistungen hätte sie selbst nicht benötigt, sie befände sich in einem guten gesundheitlichen Zustand. Bereits ab Juni 2015 sei sie von der Beklagten psychisch und physisch unter Druck gesetzt worden. Sie sei körperlich angegriffen, beleidigt und bedroht worden. Am 24.06.2015 habe die Beklagte ihr massiv an den Arm und den Hals gegriffen, so dass sie Hämatome erlitt. Im November 2015 habe die Beklagte ihr eine Tasse Tee in den Rücken geschüttet. Bei einer anderen Gelegenheit im November 2015 habe die Beklagte ihr mit der flachen Hand heftig ins Gesicht geschlagen. 24

Die Beklagte habe auch wegen des Wohnrechts Druck ausgeübt. Ihr sei weder der Wortlaut noch der Umfang des Wohnrechts erklärt worden. Das Wohnrecht benachteilige sie, die 25

Tragweite und die Nachteile seien ihr nicht erklärt worden. Alleine die Beklagte habe Pläne zu Umbaumaßnahmen gehabt, sie sei zur Vornahme massiver Umbaumaßnahmen nicht bereit gewesen.	
Unter dem 07.12.2015 habe die Beklagte bei der Städteregion Aachen ohne ihr Wissen und Wollen einen Antrag auf Einrichtung einer Betreuung eingereicht.	26
Im Januar 2016 habe die Beklagte bei einem Gespräch über die Wohnsituation massiv mit der Faust gegen die linke Schulter geschlagen. Am 29.02.2016 habe die Beklagte die Klägerin so fest an den rechten Unterarm gegriffen, dass sich ein Hämatom gebildet habe. Auch am 30.04.2016 sei sie von der Beklagten mit flacher Hand in das Gesicht in die Nähe des linken Auges geschlagen worden.	27
Die Klägerin behauptet, die Beklagte habe sie Anfang Mai 2016 grün und blau geschlagen. In der Folge habe sie die Nachbarin J. aufgesucht, diese habe die Verletzungen fotografiert. Im Anschluss habe sie sich in ärztliche Behandlung begeben, dort seien die Verletzung dokumentiert worden.	28
Die Beklagte habe ihr am 08.02.2017 den Zutritt ins Haus verweigert, als sie Steuerunterlagen habe abholen wollen. Der Windfang sei abgeschlossen gewesen. Erst nach Eintreffen der Polizei habe sie das Haus für 20 Minuten betreten können. Am 15.02.2017 sei sie mit einem Heizungsmonteur am Haus gewesen, da habe sich die Beklagte ausgesprochen aggressiv Verhalten und versucht, die Klägerin körperlich anzugreifen.	29
Die Klägerin hat die Klage mit Schriftsatz vom 14.12.2017, zugestellt am 03.04.2017, um den Zahlungsantrag zu Ziffer 3) erweitert. Mit Schriftsatz vom 26.07.2017, zugestellt am 16.08.2017, wurde die Klage um die Anträge zu Ziffer 2) und 4) erweitert.	30
Sie beantragt,	31
1. die Beklagte zu verurteilen, eine notariell beglaubigte Löschungsbewilligung des im Grundbuch von B., Blatt 31, Blatt: 3131B, Gemarkung: B., Flur: 54, Flurstück: 764, Hof- und Gebäudefläche, Bauplatz, Tilsiter Str.1, eingetragenes Wohnrecht abzugeben;	32
2. festzustellen, dass das mit notariellen Vertrag vom 02.12.2015 eingeräumte Wohnrecht für die Beklagte aufgrund der außerordentlichen Kündigung analog § 569 Abs. 3 BGB iVm § 443 Abs. 2 Nr. 3 BGB beendet ist;	33
3. die Beklagte zu verurteilen, an sie 2.659,34 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 14.02.2017 zu zahlen;	34
4. die Beklagte zu verurteilen, an sie 4.457,40 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.	35
Die Beklagte beantragt,	36
die Klage abzuweisen.	37
Sie behauptet, sie sei in das Haus eingezogen, um ihre hilfsbedürftige Mutter unterstützen zu können. Im Zuge des Einzugs haben sie das Haus zunächst entrümpeln müssen. Zum Ende 2014 sei die Buchhaltung geregelt gewesen und das Haus soweit entrümpelt worden. Dies alles sei im Einvernehmen der Klägerin erfolgt.	38
	39

Im Dezember 2015 hätten die Parteien sich geeinigt, getrennte Wohnbereiche für Klägerin und Beklagte innerhalb des Hauses einzurichten und die dafür erforderlichen Umbaumaßnahmen wie etwa einen getrennten Hauseingang mit Außentreppe und ein zweites Badezimmer vorzunehmen.

Sie behauptet, sie habe zu keiner Zeit die Klägerin tätlich angegriffen. Den Antrag vom 07.12.2015 an die Betreuungsbehörde habe sie zu keiner Zeit abgeschickt. 40

Bei dem Vorfall am 08.02.2017 habe sie nur verhindern wollen, dass Unbefugte das Haus betreten. Sie habe ihre Mutter nicht erkannt und habe lediglich die Anwesenheit dreier Männer wahrgenommen. Aus diesem Grund habe sie die Polizei gerufen. 41

Bei dem Termin am 14.02.2017 habe sie lediglich versucht, den Zeugen N. daran zu hindern, Teile der Heizung mitzunehmen. Dabei sei nicht sie, sondern der Zeuge handgreiflich geworden. 42

Die ärztlichen Unterlagen der Klägerin seien ihr frei zugänglich gewesen, da sie sich auch um die dazugehörigen Rechnungen gekümmert habe. 43

Die Nebenkosten für das Jahr 2015 seien mangels Vereinbarung nicht umlagefähig. Darüber hinaus sei der Umlageschlüssel der Abrechnungen insgesamt unzulässig. Die Nebenkostenabrechnungen seien auch materiell fehlerhaft. Die in Ansatz gebrachten Beträge ergäben sich nicht aus den Belegen. Die Richtigkeit werde bestritten. Die hohen Heizkosten seien nur erforderlich, weil die Heizung von der Klägerin nicht repariert worden sei. 44

Sie ist der Ansicht, dass dingliche Wohnrecht sei nicht kündbar. Die Voraussetzungen zur Kündigung des schuldrechtlichen würden nicht vorliegen. 45

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 46

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE 47

I. 48

Die zulässige Klage ist unbegründet. 49

1) Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Zustimmung der Löschung des im Grundbuch eingetragenen Wohnrechts an dem Objekt D.-straße 1. Ein solcher Anspruch setzt voraus, dass das dingliche Wohnrecht ordnungsgemäß gekündigt wurde. Das Gesetz sieht nach § 1093 BGB nicht die Möglichkeit einer Kündigung des dinglichen Wohnrechts zu. Nach der Rechtsprechung ist allerdings ein Kündigungsrecht des dinglichen Rechts und des seiner Bestellung zu Grunde liegenden schuldrechtlichen Vertrages anerkannt, wenn die Parteien die Kündigungsmöglichkeit als Inhalt des Rechts ausdrücklich vereinbart haben (BGH – NJW-RR 2017, 140). Ausdrücklich haben die Parteien in § 2 des notariellen Vertrages vereinbart, dass die dem dinglichen Wohnrecht zu Grunde liegende Vereinbarung außerordentlich nach § 569 Abs. 2 und Abs.3 BGB kündbar sein soll. Dies ergibt sich zumindest aus der systematischen Stellung der Regelung. Ob die Parteien eine solche Vereinbarung auch hinsichtlich des dinglichen Wohnrechts getroffen haben, bedarf der Auslegung des Vertrages. Da die bloße Kündigungsmöglichkeit der schuldrechtlichen Abrede letztlich zu einer Verschlechterung der Situation führen würde, spricht der Sinn und Zweck der Regelung dafür, dass die Parteien auch die Kündigungsmöglichkeit des dinglichen Wohnrechts beabsichtigt haben. Letztlich kann dies aber dahinstehen, da die Klägerin das 50

Vorliegen eines entsprechenden Kündigungsgrundes nicht darlegen und beweisen konnte. Die Parteien haben hinsichtlich der Kündigungsgründe eine abschließende Regelung getroffen. Eine Kündigung ist nur möglich nach § 569 Abs. 2 BGB bei nachhaltiger Störung des Hausfriedens und nach § 569 Abs. 3 BGB bei einem die Grenzen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB übersteigenden Zahlungsrückstandes.

Ein zur Kündigung berechtigender Zahlungsrückstand lag nicht vor. Die Beklagte hat die monatlich geschuldeten 150,00 € nebst Nebenkostenvorauszahlungen unstreitig gezahlt. Aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2015 ergab sich selbst bei unterstellten Anspruch kein Zahlungsrückstand, der das hier maßgebliche Verhältnis betrifft. Das Wohnrecht wurde im notariellen Vertrag vom 30.11.2015 eingeräumt und am 14.12.2015 im Grundbuch eingetragen. Die Nebenkosten für das Jahr 2015 hatten ihre Grundlage demnach nicht in dem Wohnrecht. Nach dem Sinn und Zweck und auch dem Wortlaut der Vereinbarung können für die Kündigung jedoch nur Rückstände maßgeblich sein, die auch das Wohnrecht betreffen. Eine Kündigung gestützt auf (etwaige) zuvor begründete Ansprüche und Zahlungsrückstände kann das Wohnrecht nicht wirksam beenden. Hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2016 kann ebenfalls dahinstehen, ob der Anspruch begründet ist, da die Beklagte sich im Zeitpunkt der Kündigungserklärung vom 17.07.2017 nicht mit der Zahlung in Verzug befunden hat. Die Klägerin hat der Beklagten eine verzugsbegründende Zahlungsfrist bis zum 31.07.2017 gesetzt. Bei Ausspruch der Kündigung war diese Frist nicht abgelaufen, so dass ein Zahlungsverzug nicht gegeben war. 51

Auch ein weiteres Kündigungsrecht nach § 569 Abs. 2 BGB wegen Störung des Hausfriedens konnte von der Klägerin nicht dargelegt und bewiesen werden. Soweit die Klägerin die Kündigung zunächst lediglich auf einen Vorfall von Anfang Mai 2016 gestützt hat, hat sie insofern eine entsprechende Handgreiflichkeit der Beklagten nicht darlegen und beweisen können. Unabhängig davon, dass bereits keine Zeugen benannt werden können, die den Vorfall unmittelbar beobachtet haben, ergibt sich schon aus dem Vortrag der Klägerin auch in der Anhörung in der mündlichen Verhandlung vom 24.01.2017 keine die Kündigung rechtfertigende Handgreiflichkeit der Beklagten. So gab die Klägerin auf Nachfrage des Gerichts lediglich an, dass sie von der Beklagten feste an den Hals gefasst wurde. Im Hinblick darauf, dass es nach dem klägerischen Vortrag schon vor Einräumung des Wohnrechts solche Auseinandersetzungen zwischen den Parteien gegeben haben soll, dabei auch deutlich massiverer Handgreiflichkeiten behauptet werden, ist nicht erkennbar, dass der Klägerin bei einem Griff an den Hals, die Aufrechterhaltung des Wohnrechts unzumutbar sein soll. Soweit die Klägerin weiterer Handgreiflichkeiten von Januar bis April 2016 vorträgt, sind diese unerheblich, da die Kündigung nicht auf diese gestützt wurde. 52

Auch die weitere Kündigung vom 17.07.2017 führte nicht zur Beendigung des Wohnrechts. Auch die dort vorgetragenen Kündigungsgründe rechtfertigen keine Kündigung nach § 569 Abs. 2 BGB wegen Störung des Hausfriedens. Dabei dürften die überwiegenden Geschehnisse schon nach § 314 Abs. 3 BGB, der nach herrschender Meinung auch bei der Kündigung nach § 569 BGB Anwendung findet (vgl. BGH NJW-RR 2007, 886), unbeachtlich sein, da die Kündigung nicht in angemessener Frist nach Kenntniserlangung erfolgt ist. Letztlich kann dies aber dahinstehen, da auch bei Außerachtlassung der Frist ein Kündigungsgrund nicht vorliegt. Soweit die Klägerin den Antrag an die Betreuungsbehörde vom 07.10.2016 als Kündigungsgrund benennt, hat sie schon nicht vortragen und unter Beweis stellen können, dass dieser Antrag tatsächlich eingereicht wurde. Darüber hinaus stellt ein solcher Antrag auch die Wahrnehmung berechtigter Interessen dar, der von den zuständigen Stellen auf die jeweilige Berechtigung geprüft würde und der nicht als Vertrauensverstoß der Beklagten als Tochter der Klägerin zu werten ist. Auch der Umstand, 53

dass die Beklagte ärztliche Unterlagen der Klägerin an ihre Anwältin weitergeleitet hat und sie somit in den Prozess eingeführt wurden, stellt keine Störung des Hausfriedens dar. Letztlich ist es naturgemäß für ein friedliches Zusammenleben, dass die Parteien die gegenseitige Privatsphäre achten. Allerdings hat die Klägerin nicht substantiiert vorgetragen und unter Beweis gestellt, dass die Unterlagen der Beklagten eben nicht frei zugänglich waren. Auch ein Verschulden der Beklagten, das im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, kann nicht dargelegt werden, da die Beklagte vorträgt, dass ihr ein abweichender Wille der Klägerin nicht bekannt gewesen sei. Auch das von der Klägerin vorgetragene und insofern zu ihren Gunsten als wahr unterstellte Vorbringen hinsichtlich des Vorfalls vom 14.02.2017 rechtfertigt keine außerordentliche Kündigung. Zuhöchst ist der Vortrag zu dem eigentlichen Verhalten der Beklagten unsubstantiiert. Jedoch selbst unterstellt, dass die Beklagte versucht habe, den ebenfalls anwesenden N. zu schlagen, stellt dies kein Interessenkonflikt der Hausgemeinschaft dar. Insofern hat die Klägerin schon nicht dargelegt, dass der Zeuge Lamm ein berechtigtes Interesse hatte vor Ort zu sein und Heizungssteile wegzuräumen. Insofern betrifft eine behauptete Auseinandersetzung nicht das Zusammenleben der Parteien. Dass es Probleme mit dem Heizungsmonteur gegeben habe, trägt die Klägerin schon nicht vor. Auch der Vorfall vom 08.02.2017 rechtfertigt keine außerordentliche Kündigung. Dass der Windfang insofern verschlossen war und dies die Klägerin an dem Betreten des Hauses gehindert habe, stellt keine nachhaltige Störung des Hausfriedens dar, da die Beklagte unstreitig nicht wusste, dass die Klägerin das Haus betreten werde und somit die Maßnahme erkennbar nicht gegen die Klägerin gerichtet war. Letztlich konnte das Haus auch betreten werden. Die in der Kündigung vom 17.07.2017 genannten Umstände rechtfertigen auch in ihrer Gesamtschau keine außerordentliche Kündigung. Aus der notariellen Regelung geht hervor, dass die außerordentliche Kündigung nur für den Fall greifen soll, dass ein weiteres Zusammenleben unzumutbar ist. Dies ergibt sich in der Gesamtschau der Umstände nicht.

Auch nach Treu und Glauben nach § 242 BGB ergibt sich kein Recht zur Löschung des Wohnrechts. Insofern haben die Parteien mit der Möglichkeit der Kündigung eine speziellere Regelung getroffen, die nicht mit § 242 BGB unterlaufen werden kann. 54

2) Der im Klageantrag zu 2) gestellte Feststellungsantrag dürfte zumindest zulässig sein, wenn das Begehren dahingehend ausgelegt wird, dass neben der Löschung des dinglichen Wohnrechts im Antrag zu 1) auch die Feststellung begehrt wird, dass die schuldrechtliche Vereinbarung beendet ist. Der Antrag ist jedoch unbegründet. Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass ein Zahlungsrückstand, der eine Kündigung rechtfertigen könnte, eben nicht gegeben war und damit eine Beendigung nach analog § 569 Abs. 3 BGB iVm § 443 Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht gegeben ist. 55

3) Die Klägerin hat gegen die Beklagte keine Zahlungsansprüche hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung 2015 und 2016. 56

a) Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Zahlung von 2.659,34 €. Die Grundlage für eine Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2015 ergibt sich nicht aus der Vereinbarung aus dem notariellen Vertrag, da dieser erst im November 2015 geschlossen wurde. Auch der Untermietvertrag vom 03.07.2015 kann für den Zeitraum vor Abschluss des Vertrages nicht Grundlage für die Umlage sein. Eine Anspruchsgrundlage für den vorherigen Zeitraum wird schon nicht vorgetragen. Insofern ist nach Auffassung der Kammer die Abrechnung bereits aus formellen Gründen unwirksam, da eine Unterscheidung der Rechtsgrundlage und eine Abgrenzung der maßgeblichen Zeiträume nicht erfolgt ist. Darüber hinaus hat die Beklagte jedoch auch materielle Einwände und ein 57

Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht. Die Klägerin hat Unterlagen hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung vorgelegt. Aus diesen ergeben sich die der Abrechnung zu Grunde gelegten Beträge jedoch gerade nicht, so dass auch der materielle Einwand durchgreift.

b) Auch der geltend gemachte Anspruch in Höhe von 4.457,40 € geht ins Leere. Die Grundlage für die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2016 bildet die Vereinbarung in § 2 Abs. 2 des notariellen Vertrages. Nach dieser Regelung hat die Eigentümerin über die Betriebskosten nach § 556a BGB abzurechnen. Die Nebenkostenabrechnung vom 03.07.2017 ist formell unwirksam. Nach § 556a BGB hat eine Verteilung der Kosten, soweit diese nicht nach dem individuellen Verbrauch erfolgen kann, nach dem Anteil der Wohnfläche zu erfolgen. Die Klägerin verteilt die Kosten für Januar bis April jeweils hälftig, die weiteren Kosten werden der Beklagten vollständig auferlegt. Dies entspricht gerade nicht dem Verteilerschlüssel nach genutzter Wohnfläche. Die Klägerin trägt nicht vor, wie sich die Nutzung der Wohnfläche auf die Parteien verteilt. Insbesondere werden die Größen der Räumlichkeiten, die der jeweiligen Partei zur Alleinnutzung zustehen, nicht benannt. Auch wurde nicht vorgetragen, dass diese Flächen eine identische Größe haben. Auch der Ansatz der vollständigen Kosten entspricht nicht dem Verteilungsschlüssel, da die Beklagte auch nach dem Auszug der Klägerin nicht zur Nutzung aller Räumlichkeiten berechtigt ist. Aufgrund der formellen Unwirksamkeit der Abrechnung kommt es auch für materielle Richtigkeit, die von der Beklagten bestritten wird, nicht mehr an.

II. 59

Die prozessuale Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 S. 1, 709 ZPO. 60

III. 61

Streitwert: 62

Bis zum 15.02.2017: 1.800,00 € 63

Bis zum 27.07.2017: 4.458,35 € 64

Danach: 10.416,74 € 65

(1) 1.800,00 € 66

(2) 1.500,00 € (§ 3 ZPO) 67

(3) 2.659,34 € 68

(4) 4.457,40 € 69

Hülsen			70