

B & P Rechtstipp

01/2012

Betriebskostenabrechnung nach Vermieterwechsel

Ausgangslage

Sie sind Erwerber mehrerer Mietwohnungen. Bislang hat der Veräußerer als bisheriger Vermieter die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter erhalten, diese einmal jährlich anhand der von ihm vorausbezahlten und gesammelten Betriebskostenrechnungen gegenüber den Mietern abgerechnet und eine sich per Saldo ergebende Überzahlung dem Mieter erstattet bzw. eine sich ergebenden Nachzahlung vom Mieter gefordert. Der Abschluss des notariellen Kaufvertrages über die Mietwohnungen erfolgte während eines Abrechnungszeitraumes. Mit dem Veräußerer der Wohnungen haben Sie vereinbart, dass dieser bis zu einem Übergangstichtag X eine (Zwischen-)Abrechnung der Betriebskosten gegenüber den Mietern vornimmt und für die Zeit ab dem Stichtag allein Sie hinsichtlich der Miete und der Betriebskosten gegenüber den Mietern berechtigt und verpflichtet sind. Sie und der Veräußerer sind in dem Glauben, mit dieser Regelung eine gute praktikable Lösung gefunden zu haben.

Rechtslage

Für einen Vermieterwechsel reicht es nicht aus, dass sich der bisherige und der neue Vermieter vertraglich auf einen solchen Wechsel einigen. Die *rechtsgeschäftliche* Übertragung der Vermieterstellung und des hierfür maßgeblichen Stichtages bedarf grundsätzlich eines dreiseitigen Vertrages, an dem neben dem bisherigen und neuen Vermieter auch der betreffende Mieter beteiligt ist.

Darüber hinaus gibt es einen *gesetzlich* geregelten Fall des Vermieterwechsels ohne Beteiligung des Mieters. Wird eine Mietwohnung nach der Überlassung an den Mieter vom bisherigen Eigentümer an einen Erwerber veräußert, so tritt der Erwerber gemäß § 566 Abs. 1 BGB anstelle des Vermieters in das Mietverhältnis ein („Kauf bricht nicht Miete“). Der Wechsel wird gegenüber dem Mieter und anderen Dritten erst wirksam mit Eintragung des Erwerbers als neuen Eigentümer im Grundbuch.

Gemäß § 556 Abs. 3 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen.



Der Abrechnungszeitraum beträgt somit grundsätzlich ein Jahr. Dementsprechend hat die Abrechnung *sämtliche* Betriebskostenvorauszahlungen zu umfassen, die der Mieter in dem Abrechnungszeitraum geleistet hat. Eine unterjährige Zwischenabrechnung wird grundsätzlich nicht geschuldet; sie kann vom Mieter zurückgewiesen werden (Ausnahme: Fall der Vermieterinsolvenz).

Vor dem Hintergrund dieser gesetzlichen Vorgaben gilt es beim Vermieterwechsel hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung zu unterscheiden:

Für Abrechnungszeiträume, die *vor* der Eigentumsumschreibung im Grundbuch bereits vollständig abgelaufen sind, bleibt nach dem Fälligkeitsprinzip weiterhin der *Veräußerer* gegenüber dem Mieter abrechnungspflichtig; ein etwaiges Abrechnungsguthaben ist von ihm zu erstatten, eine etwaige Nachzahlung steht ihm zu. Das Gleiche gilt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) für den Fall, dass *vor* der Eigentumsumschreibung im Grundbuch das Mietverhältnis endet und der Mieter auszieht.

Fällt der Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung im Grundbuch - wie zumeist der Fall - in den Lauf eines Abrechnungszeitraumes, hat der *Erwerber* die Abrechnung gegenüber dem Mieter zu erstellen und zwar einheitlich über den gesamten Abrechnungszeitraum. Die Abrechnung muss innerhalb der gesetzlichen Aus-

schlussfrist von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes erfolgen (§ 556 Abs. 3 BGB). Dabei hat der Erwerber in der Abrechnung alle Kosten und Vorauszahlungen zu berücksichtigen, auch soweit sie nicht bei ihm selbst, sondern beim Veräußerer angefallen bzw. eingegangen sind. Ein etwaiges Abrechnungsguthaben ist vom Erwerber dem Mieter zu erstatten, umgekehrt steht eine etwaige Nachzahlung des Mieters, wenn nichts anderes vereinbart worden ist, dem Erwerber zu.

Der Erwerber wird die Betriebskosten und Vorauszahlungen gegenüber dem Mieter nur vollständig und ordnungsgemäß abrechnen können, wenn er zuvor vom Veräußerer rechtzeitig alle für die Abrechnung benötigte Rechnungen und Unterlagen erhalten hat. Insoweit besteht nach Rechtsprechung und Literatur eine Pflicht des Veräußerers, mit dem Erwerber zusammenzuwirken. Der Veräußerer hat dem Erwerber die Belege so übersichtlich geordnet und inhaltlich aufbereitet zur Verfügung zu stellen, dass sie sich ohne Aufwand in die Gesamtabrechnung einfügen lassen.

Ob der Erwerber die Abrechnung gegenüber dem Mieter rechtzeitig und vollständig erstellen kann, liegt grundsätzlich in seiner Risikosphäre. Das gilt auch dann, wenn der Veräußerer mit der Weiterleitung der für die Abrechnung notwendigen Belege an den Erwerber säumig ist. Kommt der Erwerber seiner Abrechnungspflicht ge-



genüber dem Mieter nicht innerhalb der 12-monatigen Ausschlussfrist nach, kann der Mieter hinsichtlich der laufenden Vorauszahlungen ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen und - sollte das Mietverhältnis bereits beendet sein – die geleisteten Vorauszahlungen insgesamt vom Erwerber zurückverlangen. Damit trägt der Erwerber zugleich das Risiko, ob und in welcher Höhe er im Innenverhältnis vom Veräußerer ggf. einen anteiligen Ausgleich verlangen kann.

Diese Folgen und Risiken der gesetzlichen Regelungen werden vom Veräußerer und Erwerber beim Abschluss des Wohnungsverkaufvertrages häufig nicht bedacht und im Nachhinein als nicht interessengerecht empfunden.

Unser Tipp

Fällt der Eigentumswechsel in den Lauf eines Abrechnungszeitraumes, so sollten sich die Kaufvertragsparteien die damit verbundenen gesetzlichen Folgen und Risiken vor Augen führen und ihr Innenverhältnis im Kaufvertrag interessengerecht regeln. So sollte beispielsweise im Kaufvertrag vorgesehen werden, dass für den

laufenden Abrechnungszeitraum der Erwerber gegenüber den Mietern eine die gesamte laufende Abrechnungsperiode umfassende Abrechnung der Betriebskosten und Vorauszahlungen erstellt, der Veräußerer dem Erwerber hierzu rechtzeitig und in geordneter Form die notwendigen Rechnungen und sonstigen Unterlagen übergibt und zu Auskünften zur Verfügung steht. Außerdem sollte in dem Kaufvertrag konkret geregelt werden, wann und in welcher Weise die im Abrechnungszeitraum jeweils vom Veräußerer und Erwerber vorausgezählten Betriebskosten und vereinnahmten Vorauszahlungen im Innenverhältnis zeitanteilig verteilt und untereinander ausgeglichen werden sollen.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. U., d. h. für diese Informationen ausschließen.

