

Die Parteien eines Kaufvertrages über ein vermietetes Grundstück können im Verhältnis zum Mieter nicht darüber verfügen, wer Betriebskostenabrechnungen zu erstellen hat – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf (OLG Düsseldorf) vom 07.03.2017, 21 U 101/16

I.

Wird ein vermietetes Grundstück verkauft, müssen die Parteien des Kaufvertrages regeln wie diese Mietverhältnisse zu behandeln sind. Ein Problem ist dabei die Abrechnung der Betriebskosten. Die Entscheidung des OLG Düsseldorf beschäftigt sich mit der Frage, wer für die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen zuständig ist und wie Betriebskostenpositionen unter den Kaufvertragsparteien auszugleichen sind.

II.

Klägerin und Beklagte schlossen einen Kaufvertrag über ein Grundstück, welches mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist. Das Haus ist überwiegend vermietet. Besitz, Nutzen und Lasten sollten am 31.10.2014 auf die Beklagte übergehen, nicht aber vor vollständiger Kaufpreiszahlung. Die Beklagte sollte die Betriebskostenabrechnungen ab Beginn des am Besitzübergang laufenden Wirtschaftsjahres erstellen. Die Beklagte zahlte am 31.10.2014. Die Eigentumsumschreibung erfolgte nicht mehr im Jahr 2014.

Die Klägerin verlangte von der Beklagten für 2014 eine Ausgleichszahlung von EUR 40.446,99, sowie die Verurteilung der Beklagten zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung für 2014 und die Feststellung, dass die Beklagte verpflichtet sei, die Schäden zu ersetzen, die aus der Nichterstellung der Betriebskostenabrechnung bis 31.12.2015 resultierten. Erstinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden. Auf die Berufung hin hat das OLG Düsseldorf die Beklagten verurteilt, knapp EUR 10.000,00 an die Klägerin zu zahlen, die Betriebskostenabrechnung 2014 zu erstellen und festgestellt, dass die Beklagten zum Ersatz des Schadens verantwortlich sei, der durch die Nichterstellung der Betriebskostenabrechnung entstände. Nach der Rechtsprechung des BGH bleibe der Verkäufer eines vermieteten Grundstückes für die Zeiträume abrechnungspflichtig, die bei Umschreibung des Eigentums im Grundbuch bereits abgelaufen seien. Die Vereinbarung im Kaufvertrag, dass die Beklagte auch für diese Zeiträume verantwortlich sein solle, wenn der Besitzübergang in die betreffende Abrechnungsperiode falle, wirke nur zwischen Käufer und Verkäufer, nicht aber im Verhältnis zum Mieter. Die Klägerin müsse sich aber auf ihren Ausgleichsanspruch einen erheblichen Abzug anrechnen lassen, da das von ihr im Rahmen der Ausgleichszahlung angesetzte Heizöl bereits durch den Kaufpreis abgegolten sei und nicht nochmals von der Beklagten verlangt werden könne.

III.

1.

Wird ein Grundstück veräußert, das mit einem Gebäude bebaut ist, welches ganz oder teilweise vermietet ist, müssen im Kaufvertrag auch Regelungen hinsichtlich dieser Mietverhältnisse getroffen werden. Ohne vertragliche Regelungen hat der Erwerber bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch gegenüber den Mietern keine Rechte. Weder kann er ab Besitzübergang die Mieten verlangen, noch kann er gegebenenfalls Kündigungen aussprechen. Damit der Erwerber bereits ab Besitzübergang in die Lage versetzt wird, wie der Verkäufer handeln zu können, müssen daher im Kaufvertrag entsprechende Regelungen aufgenommen werden, zum Beispiel Abtretungen der Mietzahlungen oder Vollmachten für Kündigungen.

2.

Ein weiteres Problem sind Betriebskostenabrechnungen. Oftmals hat der Verkäufer mit den Mietern Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart. Über diese muss abgerechnet werden. Aufgrund des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten entsteht eine zeitliche Zäsur, vor diesem Zeitpunkt war der Verkäufer derjenige der sich um die Bewirtschaftung des Grundstücks gekümmert hat. Nach diesem Zeitpunkt ist es der Erwerber. Es besteht daher auch ein Bedürfnis, zu regeln, wie die Betriebskosten abgerechnet werden sollen.

Wichtig: Regelungen zwischen Käufer und Verkäufer binden den Mieter nicht. Auch wenn im Kaufvertrag geregelt wird, dass ab Besitzübergang der Erwerber für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung zuständig sein soll, bleibt gegenüber dem Mieter das Datum der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch maßgeblich. Erst durch die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch erlangt der Käufer offiziell die Stellung des Vermieters. Die Entscheidung des OLG Düsseldorf bestätigt noch einmal, dass die Parteien des Kaufvertrages alleine nicht hierüber disponieren können. Entscheidend dafür, wer für welche Betriebskostenabrechnung zuständig ist, ist das Datum der Umschreibung im Grundbuch:

- Abrechnungsperioden die bei Umschreibung im Grundbuch bereits abgelaufen sind, sind weiterhin vom Verkäufer abzurechnen;
- Abrechnungsperioden, die bei Umschreibung im Grundbuch noch nicht abgelaufen sind, sind vom Erwerber abzurechnen.

Beispiel: Verkäufer V hat an Mieter M vermietet. Es gilt die Abrechnungsperiode 1. Oktober – 31. September. Die Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber E erfolgt am 01.11.2020.

In dem Beispiel ist die Abrechnungsperiode 2019/2020 bei Umschreibung im Grundbuch abgelaufen. V muss daher gegenüber M die Abrechnungsperiode 2019/2020 abrechnen. Die Abrechnungsperiode 2020/2021 ist dagegen noch nicht abgeschlossen, so dass der Käufer diese abrechnen muss.

Wichtig: Mit Einwilligung des Mieters könnte die Abrechnungspflicht auch für Abrechnungsperioden die vom Verkäufer abzurechnen sind, auf den Käufer übertragen werden.

3.

Haben die Parteien des Kaufvertrages vereinbart, dass mit Besitzübergang der Erwerber für die Abrechnung zuständig sein soll, ist aber im Verhältnis zum Mieter weiter der Veräußerer für die Abrechnung zuständig, gilt folgendes:

Der Erwerber ist verpflichtet, für den Veräußerer die Abrechnung zu erstellen. Damit die Abrechnung aber gegenüber dem Mieter wirksam erteilt wird muss dies im Namen des Veräußerers geschehen. Rechnet der Erwerber dagegen im eigenen Namen ab, wäre die Abrechnung unwirksam, auch wenn zwischenzeitlich die Umschreibung im Grundbuch erfolgt sein sollte. Die Abrechnung wäre dann nicht im Namen desjenigen erfolgt, der rechtlich dafür zuständig ist.

4.

Oftmals wird im Rahmen von Kaufverträgen über vermietete Grundstücke geregelt, dass im Verhältnis zwischen den Kaufvertragsparteien die Abrechnungsperiode, in welcher der Besitzübergang stattfindet stichtagsgenau zum Besitzübergang zwischen den Kaufvertragsparteien abgerechnet werden soll. Die Entscheidung des OLG Düsseldorf zeigt auch, dass bei dieser Abrechnung genau darauf

zu achten ist, welche Positionen in die Abrechnung eingestellt werden. In der konkreten Entscheidung hat das OLG Düsseldorf die in der Abrechnung angesetzten Heizölkosten nicht berücksichtigt. Diese seien bereits durch den Kaufpreis abgegolten. Im Grundsatz ist dies zutreffend. Wenn die Parteien des Kaufvertrages nichts anderes geregelt haben ist das Heizöl im Kaufpreis enthalten und bildet nur eine von vielen Positionen die für die Berechnung des Kaufpreises maßgeblich sein dürften.

Wichtig: Auch wenn die Parteien des Kaufvertrages eine stichtagsgenaue Abrechnung der Abrechnungsperiode vorsehen, muss gegenüber dem Mieter die gesamte Abrechnungsperiode einheitlich abgerechnet werden. Dem Mieter gegenüber wäre es unzulässig, zum Beispiel bei einem Stichtag 1. Oktober eine Abrechnung dergestalt vorzunehmen, dass der Zeitraum 1. Januar – 30. September für den Verkäufer abgerechnet wird und ein Zeitraum 1. Oktober – 31. Dezember für den Erwerber.

IV.

Die Parteien eines Kaufvertrages über ein vermietetes Grundstück können zwar im Verhältnis untereinander Regelungen treffen, wer für welche Zeiträume abrechnungspflichtig ist. Im Verhältnis zum Mieter bleibt aber das Datum der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch maßgeblich. Damit hier keine Fehler gemacht werden, die später zu rechtlichen und wirtschaftlichen Nachteilen führen, ist anwaltliche Beratung zu empfehlen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.