



ABRECHNUNG DER BETRIEBSKOSTEN NACH EIGENTUMSWECHSEL

05.02.2004 Fachinformation

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 3. Dezember 2003 -VIII ZR 168/03- entschieden, dass nach einem Eigentumswechsel nicht der Erwerber, sondern der Veräußerer gegenüber dem Mieter bezüglich der abgelaufenen Abrechnungsperiode zur Abrechnung der Betriebskosten verpflichtet sei. Das Gericht hat entschieden, dass sich der Anspruch der Mieter auf Rückerstattung überzahlter Nebenkostenvorauszahlungen gegen den Veräußerer und nicht gegen den Erwerber richte, sofern die Abrechnungsperiode vor dem Eigentumswechsel abgeschlossen war. Dabei komme es nicht darauf an, wann der Rückzahlungsanspruch fällig geworden sei. Im zu entscheidenden Fall ging es um den Abrechnungszeitraum Januar bis Dezember 1998, der für die klagenden Mieter ein Guthaben auswies. Das Eigentum war mit Wirkung vom 1. Januar 2000 auf den Beklagten übergegangen. Die ehemalige Hausverwaltung als ursprünglicher Eigentümer teilte den Mietern im Jahr 2000 mit, dass für den Abrechnungszeitraum Januar bis Dezember 1998 ein Guthaben bestünde. Eine Auszahlung erfolgte nicht. Die Mieter verklagten den neuen Eigentümer auf Auszahlung. Zum Zeitpunkt des Eigentumswechsels war somit die Abrechnungsperiode 1998 beendet, sodass der ursprüngliche Eigentümer zur Zahlung verpflichtet war. Das Gericht stellte ausdrücklich fest, dass vor dem Eigentumswechsel entstandene und fällig gewordene Ansprüche dem bisherigen Vermieter verbleiben. Danach fällig gewordene Forderungen stehen dem nunmehrigen Grundstückseigentümer zu. Ebenso richten sich vertragliche Ansprüche des Mieters dann gegen den Erwerber, wenn sie erst nach dem Eigentumswechsel entstehen oder fällig werden. Es komme jedoch eindeutig nicht darauf an, wann der Zahlungsanspruch fällig geworden sei. So schade es nicht, dass die Auszahlung des Betriebskostenguthabens für den Abrechnungszeitraum Januar bis Dezember 1998 erst mit Erteilung der Betriebskostenabrechnung im Jahr 2000 fällig geworden sei. Zur Abrechnung verpflichtet sei der ursprüngliche Eigentümer, somit müsse dieser auch die Guthabenbeträge auskehren. Das Urteil kann von unseren Mitgliedsunternehmen auf unserem Faxabrufserver abgerufen werden. Es liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil Betriebskosten

Downloads

DCEA_03-04%20Urteil%20Betriebskosten

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/abrechnung-der-betriebskosten-nach-eigentumswechsel>