

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Betriebskostenabrechnung und Eigentümerwechsel

Fr. Schneider aus Solln fragt:

Ich habe im Jahr 2022 eine vermietete Eigentumswohnung gekauft. Seit Juli 2022 bin ich im Grundbuch eingetragen. Wer ist für die Abrechnung der Betriebskosten 2022 zuständig?

Sehr geehrte Frau Schneider,
bei Verkauf einer vermieteten Wohnung tritt der Käufer in den bestehenden Mietvertrag ein. Es gilt der Grundsatz nach § 566 BGB: Kauf bricht nicht Miete.

Wenn im bestehenden Mietvertrag keine Abrechnung der Betriebskosten vereinbart wurde, hat der Erwerber und neue Vermieter auch keinen Rechtsanspruch auf Abschluss eines neuen Mietvertrags oder auf Änderung der Mietstruktur.

Wenn eine mietvertragliche Regelung besteht, dass der Mieter eine monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten zu zahlen hat und eine Abrechnung der Betriebskosten vereinbart wurde, gilt bei Vermieterwechsel Folgendes: Erfolgt der Vermieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraums, ist der Käufer zur Abrechnung der Betriebskosten für den gesamten Abrechnungszeitraum verpflichtet, nicht nur ab dem Zeitpunkt ab Eigentumsübergang (BGH, Urteil vom 14.9.2000, III ZR 211/99). Maßgeblich ist die Eintragung des Erwerbers als neuer Eigentümer ins Grundbuch, nicht der Zeitpunkt der Eintragung der Auflassungsvormerkung oder die bloße Vereinbarung der Kaufvertragsparteien über den Übergang von Nutzen und Lasten im Kaufvertrag. Rechnen Alt- und Neuvermieter entsprechend ihren Anteilen der Zeit ihres jeweiligen Eigentums ab, ist die Abrechnung formell unwirksam.

Wenn im konkreten Sachverhalt die Betriebskosten nach dem Kalenderjahr abgerechnet werden, sind Sie, sehr geehrte Frau Schneider, zur Abrechnung der Betriebskosten für den gesamten Abrechnungszeitraum (1.1.2022 bis 31.12.2022) verantwortlich.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



RAin Birgit Noack
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

