# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VIII ZR 168/03

Verkündet am:
3. Dezember 2003
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 571 a.F.

Nach einem Eigentumswechsel ist nicht der Erwerber, sondern der Veräußerer gegenüber dem Mieter bezüglich der zum Zeitpunkt des Wechsels im Grundstückseigentum abgelaufenen Abrechnungsperiode zur Abrechnung der Betriebskosten verpflichtet und zur Erhebung etwaiger Nachzahlungen berechtigt; es kommt nicht darauf an, wann der Zahlungsanspruch fällig geworden ist.

BGH, Urteil vom 3. Dezember 2003 - VIII ZR 168/03 - LG Berlin
AG Tempelhof/Kreuzberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Dezember 2003 durch Richter Dr. Hübsch als Vorsitzenden und die Richter Dr. Beyer, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin vom 28. April 2003 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger waren im Jahr 1998 Mieter einer Wohnung in B. , A. . Mit Wirkung vom 1. Januar 2000 erwarb der Beklagte das Eigentum an dieser Wohnung. Im Oktober 2000 teilte die damalige Wohnungsverwaltung den Klägern mit, für den Abrechnungszeitraum Januar bis Dezember 1998 bestünde zugunsten der Kläger ein Guthaben von insgesamt 1.445,02 DM (114,68 DM Betriebskosten- und 1.330,34 DM Heizkostenguthaben). Eine Überweisung des Geldbetrages erfolgte nicht.

Mit ihrer Klage fordern die Kläger vom Beklagten die Auszahlung des Guthabens; dieser meint, Zahlung müsse der damalige Eigentümer leisten.

Beide Vorinstanzen haben eine Verpflichtung des Beklagten zur Auszahlung verneint. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihren Antrag auf Verurteilung des Beklagten weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Der Beklagte sei nicht zur Auszahlung des Guthabens verpflichtet, weil er im Hinblick auf den Mietvertrag nicht Rechtsnachfolger des Veräußerers sei. Der Beklagte sei Gläubiger und Schuldner der Ansprüche, die nach dem Zeitpunkt des Eigentumswechsels fällig geworden seien oder sich gegen ihn richteten. Hinsichtlich der beim Eigentumswechsel bereits beendeten Abrechnungsperiode bestehe wegen des "Fälligkeitsprinzips" allerdings eine Ausnahme für die Ansprüche auf Abrechnung, Nachzahlungen und Erstattungen von Guthaben. Nebenkosten für - wie vorliegend - abgeschlossene Abrechnungsperioden seien ungeachtet eines späteren Eigentumsübergangs allein zwischen den bisherigen Mietvertragsparteien abzurechnen, etwaige Nachzahlungen oder Erstattungen überzahlter Beträge seien nur zwischen diesen Parteien abzuwickeln.

II.

Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung stand, so daß die Revision - trotz Säumnis des Beklagten in der mündlichen Revisions-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

verhandlung - durch Endurteil zurückzuweisen ist (vgl. BGH, Urteil vom 13. Dezember 1990 - III ZR 268/89, BGHR ZPO § 331 Säumnis 1).

Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, daß sich der Anspruch der Mieter auf Rückerstattung überzahlter Nebenkostenvorauszahlungen gegen den Veräußerer und nicht gegen den Erwerber richtet, sofern die Abrechnungsperiode vor dem Eigentumswechsel abgeschlossen war, ohne daß es darauf ankommt, wann der Rückzahlungsanspruch fällig geworden ist.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß sich die Frage, welche mietvertraglichen Rechte und Pflichten infolge eines Eigentumsübergangs nach § 571 BGB a.F. dem Veräußerer und welche dem Erwerber zuzuordnen sind, grundsätzlich nach dem Zeitpunkt des Entstehens bzw. der Fälligkeit des Anspruchs beantwortet. Vor dem Eigentumswechsel entstandene und fällig gewordene Ansprüche verbleiben dem bisherigen Vermieter, 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 (Senatsurteile vom 14. Oktober 1987 - VIII ZR 246/86, NJW 1988, 705 unter 2 b, cc und vom 19. Oktober 1988 - VIII ZR 22/88, NJW 1989, 451 unter II 2 b; BGH, Urteil vom 14. September 2000 - III ZR 211/99, WM 2000, 2509 unter 3).

2. Zwar ist der Anspruch des Mieters auf Auszahlung des Betriebskostenguthabens für den Abrechnungszeitraum Januar bis Dezember 1998 erst mit Erteilung der Betriebskostenabrechnung vom 16. Oktober 2000 fällig geworden (vgl. BGHZ 113, 188, 194; Senatsurteil vom 27. November 2002 - VIII ZR 108/02, NJW-RR 2003, 442 unter III 1). Wie der Bundesgerichtshof für den vergleichbaren Fall eines Eigentumswechsels nach dem Vermögensgesetz

jedoch entschieden hat, ist der frühere Eigentümer gegenüber dem Mieter bezüglich der zum Zeitpunkt des Wechsels im Grundstückseigentum (Bestandskraft des Rückgabebescheids) abgelaufenen Abrechnungsperiode zur Abrechnung der Betriebskosten verpflichtet und zur Erhebung etwaiger Nachzahlungen berechtigt. Diese Lösung sorgt für Rechtsklarheit und vermeidet insbesondere das ungereimte Ergebnis, daß eine vor dem Eigentumswechsel fällig gewordene Abrechnungspflicht beim bisherigen Vermieter verbleibt, während Nachzahlungen und Erstattungen, deren Vorbereitung und Berechnung die Abrechnung dient, dem Erwerber zustehen, bzw. von diesem zu erbringen sind (BGH, Urteil vom 14. September 2000 aaO).

Der erkennende Senat hält diese Betrachtungsweise auch im vorliegenden Fall für sachgerecht. Das strikte Festhalten am sog. Fälligkeitsprinzip würde einmal die Abrechnung der Nebenkosten im Regelfall erschweren, da sich der Erwerber die nötigen Unterlagen vom Veräußerer unter Umständen erst beschaffen muß; im übrigen können sich für den Erwerber erhebliche Hindernisse ergeben, wenn er mit dem Mieter über die Nebenkosten für bereits vor seinem Eigentumserwerb abgeschlossene Rechnungsperioden abrechnen soll. Zum anderen ist zu berücksichtigen, daß der Erwerber in der nun abzurechnenden Periode die Vorauszahlungen nicht erhalten hat. Er müßte sich dann an den Veräußerer wenden und eventuelle Ansprüche möglicherweise gerichtlich durchsetzen. Auch stünde im Fall geschuldeter Nachzahlungen ein hierauf gerichteter Anspruch dem Erwerber selbst nicht zu, nachdem der Veräußerer die Aufwendungen für die abgelaufene Abrechnungsperiode getragen und er deshalb Anspruch auf Erstattung seiner Aufwendungen hat (im Ergebnis ebenso OLG Düsseldorf NJW-RR 1994, 1101; Staudinger/Emmerich, [2003], § 566 BGB, Rdnr. 55; Schmidt-Futterer/Gather, Mietrecht, 8. Aufl., § 566 Rdnr. 59; Blank/Börstinghaus, Miete, § 571 BGB Rdnr. 26; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 8. Aufl., Rdnr. 1411; a.A.

OLG Naumburg, NJW-RR 1999, 160; Schenkel, NZM 1999, 5 ff.). Soweit den Mietern danach Nachteile entstehen können, weil es ihnen verwehrt ist, mit ihnen zustehenden Rückzahlungsforderungen gegenüber Mietzinsforderungen des Erwerbers aufzurechnen, ist dies die Folge des Erwerbs ihres Vertragsgegners und von ihnen hinzunehmen.

Dr. Hübsch Dr. Beyer Dr. Leimert

Wiechers Dr. Wolst