

Wird eine Immobilie verkauft, ist durch den Kaufvertrag das Datum festgelegt, an dem Nutzen und Lasten auf den Erwerber übergehen. Es ist in der Praxis nicht möglich, die ein- und ausgehenden Zahlungsströme so zu gestalten, dass die Zahlungen des Veräußerers genau am Übergabetag enden und die des Erwerbers beginnen.

Es entstehen mehrere Sachverhalte, die die Notwendigkeit einer Abrechnung zwischen den Parteien mit sich bringen. Außerdem werden mit der Immobilie auch weitere Rechte und Pflichten übertragen.

1. Abrechnung zwischen Verkäufer und Käufer

In den meisten Fällen hat der Verkäufer bereits Beträge bezahlt (oder erhalten), die den Zeitraum nach dem Verkauf betreffen. Daraus ergeben sich Forderungen oder Verbindlichkeiten gegenüber dem Käufer.

Um diese Positionen auszugleichen, erfolgt die sog. Ersteherabrechnung. Sie muss folgende Positionen aufweisen und miteinander verrechnen:

1.1. Beträge für den Leistungszeitraum nach Übergang, die der Veräußerer schon beglichen hat

Der Veräußerer hat meist schon Beträge bezahlt, deren Leistungszeitraum in der Zeit vor dem Übergang begann und nach dem Übergang endet. Diese anteiligen Beträge hat der Erwerber dem Veräußerer zu erstatten, sofern die kaufvertragliche Vereinbarung das vorsieht. Meist ist dies nur für solche Beträge der Fall, die die unmittelbare Bewirtschaftung betreffen und mietrechtlich umlegbar sind. Bezahlte Instandhaltungskosten werden üblicherweise nicht erstattet, weil diese einen vorher entstandenen Missstand beheben und keinem nach dem Übergang liegenden Leistungszeitraum zuzuordnen sind.

Ein Beispiel: Die Wohngebäudeversicherung ist als Jahresbetrag fällig und zwar jeweils für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12. eines Jahres. Der Veräußerer bekommt also die Jahresrechnung Anfang des Jahres und bezahlt sie Anfang Januar. Nun wird das Haus verkauft mit Übergang zum 31.05., also mitten im Jahr. Der Erwerber ist für die Zeit ab 01.06. verantwortlich und muss dem Veräußerer die 7 Monate, für die der Gesamtjahresbetrag bereits bezahlt wurde, den anteiligen Betrag erstatten.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch die Grundsteuer zu nennen, die nach den gesetzlichen Vorschriften durch die Behörde immer für das komplette Jahr an denjenigen Steuerschuldner berechnet wird, der zum 01.01. des betreffenden Jahres grundbuchlich eingetragener Eigentümer ist.

1.2. Beträge für den Leistungszeitraum vor Übergang, für die der Erwerber eine Rechnung bekommt

Der Erwerber meldet sich nach seiner Übernahme bei Versorgern und Dienstleistern an. Diese verbinden dieses neu geschlossene Vertragsverhältnis manchmal mit dem des vorherigen Vertragspartners, also des Veräußerers, zum Beispiel, weil die Anmeldung auf den selben Zähler oder die selbe Abfalltonne erfolgt. Das kann dazu führen, dass Leistungen, die bereits erbracht wurden, noch abgerechnet werden und zwar an den Erwerber. Manchmal erhält dieser auch Mahnungen für bereits berechnete aber noch nicht bezahlte Rechnungen.

Der Erwerber sollte zu diesen Positionen mit dem Veräußerer Kontakt aufnehmen und die Korrektheit der Berechnung klären, bevor er gutgläubig zahlt. Wenn er zahlt, weil sich die Leistung nicht in die unterschiedlichen Verantwortlichkeitszeiträume aufteilen lässt, sollte er diejenigen zeitanteiligen Beträge, die nicht in seinen Zeitraum fallen, vom Veräußerer erstattet bekommen. Es kann eine Verrechnung mit den unter Abschnitt 1 genannten Positionen erfolgen.

1.3. Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten, die der Erwerber übernimmt

Dieser Abschnitt stellt die anspruchsvollste Berechnung innerhalb der Ersteherabrechnung dar. Der Käufer tritt nach den Bestimmungen des § 566 BGB [Kauf bricht nicht Miete] in alle Rechte und Pflichten gegenüber den Mietern ein und übernimmt die Vermietereigenschaft. Da es zu jedem Zeitpunkt Betriebskosten gibt, welche noch nicht den Mietern gegenüber abgerechnet sind, gehen die Verpflichtungen (diese abzurechnen) auf den Erwerber über.

Die im vorherigen Absatz genannte gesetzliche Vorschrift i.V.m. dem Fälligkeitsprinzip bestimmt, dass den Mietern gegenüber immer derjenige Vermieter die Betriebskostenabrechnung zu erteilen hat, der zum Zeitpunkt des Entstehens der Abrechnungsreife die Vermieterstellung innehat.

Für den Normalfall, dass das abzurechnende Wirtschaftsjahr vom 01.01. bis 31.12. eines Jahres läuft, bedeutet das, dass die Abrechnungsreife für ein Jahr immer am 01.01. des Folgejahres entsteht.

Daraus folgt, dass bei einem unterjährigen Verkauf der Käufer, also der neue Vermieter, die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter zu erteilen hat, und zwar für den gesamten zurückliegenden Jahreszeitraum, also auch für den Zeitraum, in dem er noch nicht Eigentümer und Vermieter war.

Ein Beispiel: Eine Wohnung wird zum 01.05.2024 verkauft. Abrechnungsreife für 2024 entsteht am 01.01.2025. Zu diesem Zeitpunkt ist der Käufer der Eigentümer und Vermieter. Er hat deshalb dem Mieter gegenüber den kompletten Zeitraum 2024 abzurechnen, also auch den Zeitraum vor dem 01.05.2024.

Wenn der Übergang von Veräußerer zum Erwerber genau zum 31.12. erfolgt, hat der Veräußerer noch die Abrechnung den Mietern gegenüber zu erteilen und der Erwerber spielt dabei keine Rolle. Abzurechnen sind in diesem Fall nur die durch die Energieversorger (Erdgas, Heizöl, Fernwärme, Wasser, Gemeinschafts- und Heizstrom) erstellten Jahresabrechnungen, die sich auf der Endrechnung befinden, die erst im Folgejahr erstellt und schon an den Erwerber versandt wird. Es empfiehlt sich in diesem Fall im Übrigen, eine Ablesung der Verbrauchsstände zum 31.12. vorzunehmen und diese den Versorgern mitzuteilen.

Wenn der Übergang unterjährig erfolgt, ist eine Ablesung der Zählerstände wertlos, weil sie keine Verwendung findet und finanziell für keine der beiden Seiten eine Auswirkung hat, denn die Abrechnung der beiden Parteien erfolgt auf Basis der geflossenen Liquidität, nicht auf der Basis von Zählerstandsabrechnungen. In diesem Fall ist es nämlich so, dass die Mieter die komplette Abrechnung über das gesamte Wirtschaftsjahr vom Erwerber bekommen, und zwar ungeachtet der Tatsache, dass ein Teil der abzurechnenden Kosten aus der Zeit vor dem Übergang stammt. Der Mieter zahlt am Ende ohnehin den gesamten Verbrauch des Jahres, so dass die unterjährige Feststellung des Verbrauchsstandes keinen Wert hat.

Erwerber und Veräußerer müssen auch nicht bis zum Ende des Wirtschaftsjahres und der Fertigstellung der Betriebskostenabrechnung warten, denn alle Informationen, um diese Abrechnung erstellen zu können, liegen zum Zeitpunkt des Überganges vor:

Das Wesen der Betriebskostenabrechnung besteht darin, dass der Mieter alle Kosten bezahlen soll, die im Wirtschaftsjahr entstanden sind, und zwar die Anteile, die sich für ihn nach seiner Fläche und nach seinem Verbrauch ergeben. Das bedeutet, dass der Vermieter seine bereits bezahlten Kosten vom Mieter erstattet bekommt, während die vom Mieter bezahlte Vorauszahlung damit verrechnet wird. Daraus ergibt sich, dass der Betrag, den der Vermieter erstattet bekommt oder an den Mieter erstatten muss, sich aus der Differenz seiner Zahlung und seiner Einnahme ergibt. Wie oben beschrieben, liegt diese Information bereits zum Übergabezeitpunkt vor. Die spätere Abrechnung muss also nicht abgewartet werden.

Es muss die Differenz zwischen erfolgten Ausgaben und Einnahmen ermittelt werden. Ist der Betrag positiv, erwirbt der Veräußerer gegenüber seinen Mietern einen Erstattungsanspruch (der später fällig wird). Ist er negativ, erzeugt er eine Schuld gegenüber seinen Mietern, diesen ein Guthaben auszuzahlen.

Diesen Anspruch oder diese Schuld gibt er an den Erwerber weiter, denn dieser macht sie als Vermieter später im Zuge der Erstellung der Betriebskostenabrechnung dem Mieter gegenüber geltend. Da der Erwerber diese Forderung oder Verbindlichkeit aus der Zeit des Veräußerers übernimmt, kann und muss er sie an diesen weiterreichen. Im Erledigungsinteresse sollte zwischen beiden vereinbart werden, dass das sofort geschieht, um die Ersteherabrechnung zwischen beiden abschließen zu können. Da die Vorauszahlungen, die der Mieter monatlich bezahlt, in der Regel in angemessenen und realistischen Höhen erfolgt und die Kosten der Bewirtschaftung wenig schwanken, sind die Differenzbeträge in der Regel nicht sehr hoch.

Es sei der Vollständigkeit halber erwähnt, dass die im vorangegangenen Absatz dargestellte Berechnung noch um drei Elemente bereinigt werden muss, nämlich (1) um Leerstände, da der Veräußerer Beträge, die er bezahlt hat, nur für vermietete Einheiten erstattet bekommt, (2) um bezahlte Beträge, die wegen mietvertraglicher Einschränkungen nicht (oder nicht auf alle Mietverhältnisse) umgelegt werden können und (3) um solche Forderungen, die gegen Mieter entstehen, bei denen bereits klar oder wahrscheinlich ist, dass die Forderung uneinbringlich ist.

Abschließend sei erwähnt, dass im Falle einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) diese Ersteherabrechnung nicht sofort erstellt werden kann, sondern die im Folgejahr erstellte Hausgeldabrechnung abgewartet werden muss. Erst dann weiß der Veräußerer, welchen Betrag er für umlegbare Betriebskosten bezahlt hat, da

er ein monatliches Hausgeld einzahlt, in welchem umlegbare und nicht umlegbare Anteile enthalten sind, die erst im Folgejahr abgerechnet und ausgewiesen werden.

2. Übertragung der hinterlegten Mietkaution, die der Erwerber übernimmt

Wenn die Immobilie vermietet ist, haben die Mieter in der Regel eine Mietsicherheit hinterlegt. Wie im vorangegangenen Absatz beschrieben, tritt der Erwerber kraft Gesetzes (§ 566 BGB) in die Rechte und Pflichten des Mietverhältnisses ein, übernimmt also die Vermietereigenschaft vom Veräußerer.

Der Erwerber hat aufgrund seines Eintretens in den Mietvertrag und die Vermietereigenschaft das Recht, dass der Mieter eine Mietkaution hinterlegt. Er hat aber nicht automatisch das Recht, die für den bisherigen Vermieter hinterlegte Mietkaution zu übernehmen.

Das bedeutet, dass der Mieter verlangen kann, dass der bisherige Vermieter, also der aus dem Vertrag austretende Veräußerer, ihm die Mietkaution zurückgibt. In diesem Fall aber muss er sie erneut beim neuen Vermieter hinterlegen.

Es kann sein, dass der Mieter diese Gelegenheit nutzen will, um die Form der Hinterlegung zu ändern. In den meisten Fällen jedoch wird der einfachere Weg beschritten und die bereits hinterlegte Kautions auf den neuen Vermieter, den Erwerber, übertragen.

An dieser Stelle ist ein Schritt nötig, der im Interesse des Veräußerers liegt. Wenn im Laufe eines langen Mietverhältnisses mehrere Vermieter die betreffende Immobilie ge- und verkauft haben, so haften sie alle dem Mieter gegenüber in der Kette noch für die Mietkaution. Ein Veräußerer möchte aber das Risiko einer solchen Haftung nicht dauerhaft tragen und mit allen die verkaufte Immobilie betreffenden Themen abschließen. Deshalb sollte er dem Mieter die Kautions entweder zurückgeben (und es dem Erwerber überlassen, sie vom Mieter erneut einzufordern) oder sich vom Mieter als Bedingung für die Übertragung eine Freistellung von der Haftung und die Zustimmung zur Übertragung an den Erwerber schriftlich erteilen lassen.

Wird die Mietkaution nicht übertragen und ist dann am Ende des Mietverhältnisses nicht mehr auffindbar, so kann für den Erwerber ein Haftungsproblem entstehen, weil er dem Mieter die Kautions herausgeben muss und selbst beim Veräußerer u.U. nicht mehr einbringen kann.

Deshalb ist es für den Erwerber wichtig, den Verbleib und die Hinterlegung der Mietkaution aufzuklären.

Die Mietkaution gehört nicht in die Ersteherabrechnung, denn der Vermieter erwirbt kein Eigentum daran und hat sie von seinem Vermögen getrennt zu aufzubewahren.

Im Übrigen: Wenn das Mietverhältnis schon einige Jahre läuft und keine Kautions hinterlegt wurde, unterliegt der Anspruch auf Kautionshinterlegung¹ sowohl der Verjährung als auch ggf. der Verwirkung. Ein Recht des bisherigen Vermieters gegenüber dem Mieter, welches verjährt ist, lebt nach den Regelungen des § 566 BGB mit dem Verkauf nicht wieder auf. Der Käufer (, also der neue Vermieter,) kann die Kautions dann auch nicht mehr vom Mieter fordern.

¹ Die Verjährungsfrist beginnt am 01.01., welcher auf den Mietvertragsbeginn folgt und endet drei Jahre von da an.