

Ein Eigentumsübergang während des laufenden Abrechnungszeitraums berechtigt den Vermieter gegenüber dem Mieter nach der aktuellen BGH-Rechtsprechung (u.a. BGH VIII ZR 168/03, LG Berlin 65 S 342/04) nicht zu einer Verkürzung der Abrechnungsperiode (Zwischenabrechnung).

**BRUNATA-METRONA ist verpflichtet die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Einen Auftrag zur Zwischenabrechnung aufgrund des Verkaufs der Liegenschaft können wir daher nicht ausführen.**

### Was müssen der alte und der neue Eigentümer tun?

Grundsätzlich wird im Kaufvertrag über eine Immobilie ein Übergabezeitpunkt vereinbart, zu dem der Besitz sowie Nutzen und Lasten auf den Erwerber übergehen. Ab diesem Zeitpunkt ist der neue Eigentümer für die Erstellung der Abrechnung verantwortlich, auch wenn Teile des Abrechnungszeitraumes in die Zeit vor Besitzübergabe fallen.

*(Beispiel: Besitzübergang ist der 30.09.2018. Der Abrechnungszeitraum ist vom 01.01.-31.12. eines Jahres. In diesem Fall ist der neue Eigentümer verantwortlich für die vollständige Erstellung der Abrechnung des Jahres 2018, auch wenn der bisherige Eigentümer über weite Teile des Jahres noch den Besitz an der Immobilie hatte. Ist das Kalenderjahr 2017 noch nicht abgerechnet, muss dies hingegen der bisherige Eigentümer vornehmen.)*

Eine Regelung zwischen bisherigem und neuem Eigentümer könnte beispielsweise so aussehen, dass

1. *der bisherige Eigentümer dem neuen Eigentümer alle abrechnungsrelevanten Unterlagen der betreffenden Abrechnungsperiode übergibt (dazu ist er laut BGH-Urteil IIIZR 211/99 verpflichtet),*
2. *der bisherige Eigentümer dem neuen Eigentümer die von den Mietern für die betreffende Abrechnungsperiode bislang erhaltenen Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen auszahlt und*
3. *der neue Eigentümer dem bisherigen Eigentümer schon bereits bezahlte Rechnungen und Abschläge an Versicherungen, Versorger, etc. erstattet, soweit diese Positionen gegenüber den Mietern abgerechnet werden.*

BRUNATA-METRONA stellt sicher, dass sowohl der bisherige Eigentümer, als auch der neue Eigentümer diese Information erhält.