



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 211/99

Verkündet am:
14. September 2000
F i t t e r e r
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

VermG §§ 16 Abs. 2, 17 Satz 1; BGB § 571

- a) Tritt der Berechtigte infolge des mit Bestandskraft des Rückgabebe-
scheids vollzogenen Wechsels im Grundstückseigentum nach §§ 16
Abs. 2, 17 Satz 1 VermG in bestehende Mietverhältnisse ein, so bleibt
der Verfügungsberechtigte als früherer Eigentümer den Mietern gegen-
über bezüglich der zu diesem Zeitpunkt abgelaufenen Abrechnungsperi-
oden zur Abrechnung der Betriebskosten verpflichtet und zur Erhebung
etwaiger Nachzahlungen berechtigt. Hinsichtlich der laufenden Abrech-
nungsperiode trifft die Abrechnungspflicht den Berechtigten; dieser wird
auch Gläubiger etwaiger Nachzahlungsansprüche.

- b) Bei der Abrechnung der laufenden Abrechnungsperiode haben der Berechnungsberechtigte und der Verfügungsberechtigte zusammenzuwirken.

BGH, Urteil vom 14. September 2000 - III ZR 211/99 - KG Berlin

LG Berlin

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. September 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Streck, Schlick, Dörr und Galke

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 26. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 21. Juni 1999 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten sind seit dem 31. März 1994 aufgrund bestandskräftigen Bescheids des zuständigen Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen Eigentümer des mit einem Mietshaus bebauten, ehemals volkseigenen Grundstücks S.-Straße in Berlin-P.B. Die klagende Wohnungsbaugesellschaft mbH, Rechtsnachfolgerin des VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-P.B., verwaltete das Grundstück bis zur Übergabe an die Beklagten am 1. Juni 1994.

Die Klägerin hat mit der Klage Erstattung von Fehlbeträgen verlangt, die in der Zeit ihrer Verwaltungstätigkeit entstanden sind. Soweit die Klägerin Zahlung der in den Abrechnungszeiträumen 1993 und 1994 entstandenen und von den Vorauszahlungen der Mieter nicht gedeckten Betriebskosten begehrt hat, hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben. Mit der - zugelassenen - Revision verfolgt die Klägerin ihr Klageziel bezüglich des in der Zeit vom 1. Januar 1993 bis zum 31. März 1994 angefallenen Betriebskostendefizits weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat keinen Erfolg.

Die bis zur Bestandskraft des Rückgabebescheids angefallenen Betriebskosten hat der Verfügungsberechtigte zu tragen. Bis zu diesem Zeitpunkt

ist der Vermögenswert Teil seines Vermögens geblieben. Entsprechend dieser Güterzuordnung gebühren ihm bis dahin die Nutzungen der Sache; im Gegenzuge hat er die (normalen) Betriebs- und Erhaltungskosten zu tragen. Ein "allgemeiner" Kostenerstattungsanspruch des Verfügungsberechtigten, wie ihn das Auftragsrecht für den Beauftragten vorsieht (§ 670 BGB), ist nicht anzuerkennen. Diese sich schon nach allgemeinen Grundsätzen ergebende Rechtsfolge wird verdeutlicht und bestätigt durch § 7 Abs. 7 Satz 1 bis 4 VermG. Nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG kann der Berechtigte - was vorliegend nicht in Frage kam, da die Rückübertragung und die Übergabe des Grundstücks schon vor dem Stichtag erfolgt war - Herausgabe der Nutzungen verlangen, die der Verfügungsberechtigte aus Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen ab dem 1. Juli 1994 gezogen hat. Macht er von dieser Möglichkeit Gebrauch, kann der Verfügungsberechtigte seinerseits die seit dem 1. Juli 1994 entstandenen Betriebs-, Erhaltungs- und Verwaltungskosten aufrechnen (vgl. eingehend hierzu Senatsurteil BGHZ 137, 183, 186 ff; BGHZ 141, 232, 234 ff).

Ein gegen die Beklagten gerichteter Anspruch der Klägerin nach § 670 BGB (entsprechend) auf Erstattung des ihr im Abrechnungsjahr 1993 und in den ersten drei Monaten des Jahres 1994 bis zum Eigentumswechsel entstandenen und durch die der Klägerin von seiten der Mieter zugeflossenen Vorauszahlungen nicht gedeckten Betriebskostendefizits - der sich im Revisionsverfahren allein noch im Streit befindet - kommt daher nicht in Betracht. Zu einem anderen Ergebnis führt auch nicht die von der Revision angestellte Erwägung, allein die Beklagten seien dazu in der Lage gewesen, den Mietern gegenüber die Betriebskosten der Jahre 1993 und 1994 abzurechnen und auf diese Weise für einen Kostenausgleich zu sorgen.

1. Nach § 1 Abs. 1 der für den hier in Rede stehenden Zeitraum maßgeblichen Betriebskosten-Umlageverordnung (BetrKostUV) vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1270; mittlerweile aufgehoben durch Art. 6 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 des Mietenüberleitungsgesetzes vom 6. Juni 1995, BGBl. I S. 748) konnte der Vermieter Betriebskosten, also insbesondere die Kosten für Heizung und (Warm-) Wasserversorgung, anteilig auf die Mieter umlegen. Nach § 1 Abs. 2 der Verordnung konnte der Vermieter Vorauszahlungen in angemessener Höhe verlangen, über die jährlich abzurechnen war. Von dieser Möglichkeit hatte die Klägerin Gebrauch gemacht.

2. Mit Bestandskraft des Rückgabebescheids sind die Beklagten nach § 16 Abs. 2 Satz 1, § 17 Satz 1 VermG in die zu diesem Zeitpunkt bestehenden Mietverträge eingetreten. Dies gilt unabhängig davon, ob damals das Land Berlin, das nach Art. 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages vom 3. Oktober 1990 bis zum 31. März 1994 Grundeigentümerin war, oder - wie nach dem Parteivorbringen naheliegend; ausdrückliche Feststellungen hierzu hat das Berufungsgericht nicht getroffen - die Klägerin, die das Grundstück verwaltete, Vermieterin der Wohnungen gewesen war (vgl. BGH, Beschluß vom 10. September 1997 - XII ZR 288/95 - ZOV 1997, 414).

Bei dem Eintritt in bestehende Rechtsverhältnisse nach § 16 Abs. 2 Satz 1 VermG handelt es sich um eine gesetzlich angeordnete Vertragsübernahme (BGHZ 141, 203, 205; Senatsbeschluß vom 30. November 1995 - III ZB 34/95 - WM 1996, 273, 274). Im Unterschied dazu wird beim Eintritt des Erwerbers eines vermieteten Grundstücks in den Mietvertrag nach § 571 BGB dieser nicht Rechtsnachfolger des ursprünglichen Eigentümers und Vermieters. Die Wirkung des § 571 BGB besteht vielmehr darin, daß im Augenblick des Ei-

gentumsübergangs kraft Gesetzes ein neues Mietverhältnis zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Mieter entsteht, allerdings mit uneingeschränkt demselben Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden hat (BGH, Urteil vom 3. Mai 2000 - XII ZR 42/98 - NJW 2000, 2346 m.N.). Ungeachtet dieses konstruktiven Unterschieds liegt es nahe, bei der Antwort darauf, welche Rechte und Pflichten sich für die Beteiligten aus dem Rechtsübergang ergeben, auf die im Rahmen des § 571 BGB geltenden Regeln zurückzugreifen (vgl. auch Plesse, in: Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus, § 16 VermG [Stand: Januar 1999] Rn. 25).

3. Grundsätzlich entscheidet sich die Frage, welche mietvertraglichen Rechte und Pflichten infolge des Eigentumsübergangs dem Veräußerer und welche dem Erwerber zuzuordnen sind, nach dem Zeitpunkt des Entstehens bzw. der Fälligkeit des Anspruchs. Vor dem Eigentumswechsel entstandene und fällig gewordene Ansprüche bleiben bei dem bisherigen Vermieter, danach fällig werdende Forderungen stehen dem Grundstückserwerber zu (vgl. BGH, Urteil vom 19. Oktober 1988 - VIII ZR 22/88 - NJW 1989, 451 f).

a) Ausgehend hiervon ist der Revision im Ausgangspunkt darin zuzustimmen, daß die Klägerin aufgrund des am 31. März 1994 eingetretenen Wechsels im Grundstückseigentum nicht mehr in der Lage war, hinsichtlich des Abrechnungsjahres 1994 eine die Mieter zu einer Nachzahlung verpflichtende Betriebskostenabrechnung zu erstellen.

Da nach § 1 Abs. 2 Satz 2 BetrKostUV über die Vorauszahlungen von Betriebskosten jährlich abzurechnen ist, ist bzw. war die Klägerin als bisherige Vermieterin nicht dazu berechtigt, anlässlich des Eigentumswechsels für den

Zeitraum bis zum 31. März 1994 eine Zwischenabrechnung zu erstellen und danach mit den Mietern abzurechnen. Dementsprechend können sich die Ansprüche der Mieter auf Abrechnung der Betriebskosten für das gesamte Jahr 1994 nur gegen die Beklagten richten. Allein diese wären auch von Gesetzes wegen Gläubiger der mit Zugang der Abrechnung fällig werdenden (vgl. BGHZ 113, 188, 191 ff) Nachzahlungsansprüche gegen die Mieter.

b) Hinsichtlich der beim Eigentumswechsel bereits beendeten Abrechnungsperioden - also vorliegend des Abrechnungsjahres 1993 - ist streitig, ob auch hier uneingeschränkt das "Fälligkeitsprinzip" zu gelten hat oder unabhängig davon alle Ansprüche auf Abrechnung, Nachzahlungen und Erstattungen sich ausschließlich gegen den bisherigen Vermieter richten bzw. diesem zustehen.

aa) Würde man mit der von der Revision vertretenen Mindermeinung (OLG Naumburg, NZM 1998, 806; Schenkel, NZM 1999, 5 ff) allein auf die Fälligkeit abstellen, so dürften die Beklagten nicht nur Gläubiger des (künftigen) Anspruchs auf Nachzahlung, sondern auch den Mietern gegenüber zur Abrechnung für das Jahr 1993 verpflichtet sein. Letzteres wäre jedenfalls dann zu bejahen, wenn man mit einer verbreiteten Auffassung in Anlehnung an § 20 Abs. 3 Satz 4 der Neubaumietenverordnung 1970 in der Neufassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2203) dem Vermieter eine generelle Abrechnungsfrist von zwölf Monaten zubilligen würde (vgl. OLG Düsseldorf, ZMR 1998, 219; Langenberg, NZM 1999, 52, 57). Aber auch wenn man nicht auf eine bestimmte Regelfrist abstellte, sondern den Abrechnungsanspruch des Mieters fällig werden ließe, sobald die Abrechnung dem Vermieter möglich und unter Berücksichtigung einer angemessenen Bearbeitungszeit zumutbar ist (in

diesem Sinne Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 5. Aufl. Rn. 5006; vgl. auch OLG München, ZMR 1997, 233, 234), dürfte die der Klägerin zur Verfügung stehende angemessene Frist für die Nebenkostenabrechnung 1993 am 31. März 1994 noch nicht abgelaufen gewesen sein.

bb) Nach der überwiegend vertretenen Meinung sind die Nebenkosten für abgeschlossene Abrechnungsperioden ungeachtet eines späteren Eigentumsübergangs allein zwischen den bisherigen Mietvertragsparteien abzurechnen und etwaige Nachzahlungen oder Erstattungen überzahlter Beträge nur zwischen diesen Parteien abzuwickeln (OLG Düsseldorf NJW-RR 1994, 1101 f; Stornel, Mietrecht aktuell, 3. Aufl. Rn. 749; Langenberg aaO S. 57 ff; Schmid aaO Rn. 5141).

cc) Die letztere Auffassung erscheint vorzugswürdig, weil sie für Rechtsklarheit sorgt und insbesondere das ungereimte Ergebnis vermeidet, daß eine vor dem Eigentumswechsel fällig gewordene Abrechnungspflicht beim bisherigen Vermieter verbleibt, während Nachzahlungen und Erstattungen, deren Vorbereitung und Berechnung die Abrechnung dient (vgl. BGHZ 107, 104, 110), dem Erwerber zustehen bzw. von diesem zu erbringen sind. Zumindest im Anwendungsbereich des Vermögensgesetzes ist sie - abgesehen von der hier nicht interessierenden Fallgestaltung, daß ein Berechtigter nach § 7 Abs. 7 Satz 2 bis 4 VermG Herausgabe der vom Verfügungsberechtigten ab dem 1. Juli 1994 gezogenen Nutzungen aus Miet- oder Pachtverhältnissen verlangt, und der Verfügungsberechtigte von der Möglichkeit Gebrauch macht, mit entstandenen und von den Mietern noch nicht erstatteten Betriebskosten aufzurechnen - allein sach- und interessengerecht.

Entsprechend dem Grundsatz, daß bis zur Bestandskraft des Rückgabebescheids dem Verfügungsberechtigten die Nutzungen des Vermögenswerts zustehen und er allein die (gewöhnlichen) Kosten seiner Unterhaltung und Bewirtschaftung zu tragen hat, steht von vornherein fest, daß alle das Abrechnungsjahr 1993 betreffenden Nebenkosten-Nachzahlungen dem Verfügungsberechtigten gebühren, ebenso wie er auch - wenn die Vorauszahlungen der Mieter die tatsächlichen Betriebskosten übersteigen - für alle den Mietern zustehenden Erstattungen aufzukommen hätte. Es ist daher nicht einsichtig, warum bei der Abrechnung dieser Nebenkosten der "Umweg" über den Berechtigten gemacht werden sollte, obwohl ihn die Abrechnungsperioden 1993 und früher wirtschaftlich nichts angehen.

Schützenswerte Mieterbelange stehen dem schon deshalb nicht entgegen, weil aufgrund der durch § 16 Abs. 2 Satz 1 VermG bewirkten gesetzlichen Vertragsübernahme die Mieter, anders als bei § 571 BGB, im Falle einer zögerlichen Abrechnung durch den bisherigen Vermieter auch dem Berechtigten gegenüber bezüglich dessen Ansprüche auf die laufenden Vorschüsse das Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB geltend machen könnten.

4. Mit der Beantwortung der Frage, ob der bisherige Vermieter oder der neue Grundstückseigentümer den Mietern gegenüber zur Abrechnung verpflichtet ist, ist freilich noch nichts Endgültiges darüber gesagt, was im "Innenverhältnis" zwischen dem bisherigen und dem neuen Eigentümer bzw. Vermieter zu gelten hat. Weder aus § 16 Abs. 2 VermG noch aus § 571 BGB läßt sich diesbezüglich etwas herleiten. Insoweit steht, sofern besondere Vereinbarungen nicht getroffen worden sind, entweder eine (kauf-)vertragliche Nebenpflicht oder - wie hier - eine nachwirkende, aus der zwischen dem Berechtigten

(§ 2 Abs. 1 VermG) und dem Verfügungsberechtigten (§ 2 Abs. 3 VermG) bestehenden, Züge einer gesetzlichen Treuhand aufweisenden Sonderrechtsbeziehung (Senatsurteil BGHZ 137, 183, 186; BGHZ 128, 210, 211 f) erwachsene Nebenpflicht im Raum.

a) Da es - wie ausgeführt - allein Sache der Klägerin ist, das Jahr 1993 mit den Mietern abzurechnen, und die zu erwartenden Nachzahlungen auch nur ihr zugute kommen würden, gibt es keinen Grund, den Beklagten im Verhältnis zur Klägerin eine Abrechnungspflicht aufzuerlegen. Dies wäre im übrigen auch dann nicht anders, wenn man im Anschluß an die zu § 571 BGB vertretene Mindermeinung (s. oben unter 3 b aa) die Beklagten den Mietern gegenüber als abrechnungspflichtig und nachforderungsberechtigt ansehen würde. Denn angesichts des fehlenden Eigeninteresses wäre es den Beklagten nicht zuzumuten, als "Abrechnungsdienst" für die Klägerin zu fungieren, sich dabei gegebenenfalls sachlich mit Einwänden der Mieter auseinandersetzen - über deren Berechtigung ohnehin nur die Klägerin befinden könnte - und als berechtigt erachtete Forderungen nötigenfalls im Prozeßwege durchsetzen zu müssen (so zutreffend Langenberg aaO S. 59). Zur Wahrung der Belange der Klägerin hätte es vielmehr genügt, wenn ihr die Beklagten Vertretungsmacht erteilt - damit die von ihr selbst erstellten Abrechnungen den Mietern gegenüber als solche der Beklagten hätten bezeichnet werden können - und die (künftigen) Nachzahlungsansprüche abgetreten hätten.

b) Auch wenn hinsichtlich des Abrechnungsjahres 1994 die Pflicht, die Nebenkosten den Mietern gegenüber abzurechnen, die Beklagten trifft, kann im Innenverhältnis zur Klägerin eine solche Pflicht nicht uneingeschränkt bejaht werden. Vielmehr haben insoweit beide Parteien zusammenzuwirken. Dabei ist

es grundsätzlich Sache der Klägerin, den die Monate Januar bis März 1994 betreffenden Teil der Betriebskostenabrechnung, gegebenenfalls in Abstimmung mit den Beklagten, zu erstellen. Mit der Überlassung der Unterlagen war es nicht getan. Etwas anderes könnte - was vorliegend weder vom Berufungsgericht festgestellt noch von der Klägerin dargetan worden ist - nur dann gelten, wenn die Belege so übersichtlich geordnet, zusammengestellt und inhaltlich aufbereitet wären, daß sie sich ohne Aufwand in die "Gesamtabrechnung" hätten einfügen lassen.

5. Nach dem Gesagten ist keine Anspruchsgrundlage für das klägerische Begehren ersichtlich.

a) Ein Aufwendungsersatzanspruch nach § 670 BGB (entsprechend) scheidet von vornherein aus.

b) Da weder vorgetragen noch festgestellt ist, daß die Beklagten von den Mietern irgendwelche die Abrechnungsjahre 1993 oder 1994 betreffenden Nachzahlungen erlangt haben, kommt auch ein Anspruch auf (teilweise) Erlösauskehr (nach § 667 BGB oder nach Bereicherungsrecht) nicht in Betracht.

c) Für die Verletzung einer gegenüber der Klägerin bestehenden Abrechnungs(mitwirkungs-)pflicht bestehen keine Anhaltspunkte.

aa) Das Berufungsgericht hat nicht festgestellt, daß sich die Beklagten der Klägerin gegenüber dazu verpflichtet haben, die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 1993 und 1994 zu erstellen. Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe diesbezüglichen Sachvortrag der Klägerin verfahrens-

fehlerhaft übergegangen, hat der Senat geprüft und für nicht durchgreifend erachtet. Von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

bb) Es ist nicht ersichtlich, daß sich die Beklagten einem Ansinnen der Klägerin, einvernehmlich mit ihr auf eine den Anforderungen der Betriebskosten-Umlageverordnung genügenden Abrechnung des Jahres 1994 hinzuwirken, verschlossen haben.

d) Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß die Beklagten selbst bei Verletzung einer ihnen der Klägerin gegenüber obliegenden Abrechnungsverpflichtung nicht ohne weiteres verpflichtet wären, das Betriebskostendefizit der Klägerin auszugleichen.

Weder die Feststellungen des Berufungsgerichts noch der Sachvortrag der Klägerin erlauben den Schluß, daß eine Betriebskostenabrechnung bezüglich der Jahre 1993 und 1994 mittlerweile sinnlos geworden wäre, weil die Mieter einem Nachzahlungsverlangen den Einwand der Verwirkung entgegenhalten könnten (vgl. BGHZ 113, 188, 196; 91, 62, 71). Aber selbst dann hätten die Beklagten nach § 249 BGB die Klägerin nur so zu stellen, wie diese stehen würde, wenn die Nebenkosten den Mietern gegenüber rechtzeitig und ordnungsgemäß abgerechnet worden wären. Danach könnten Betriebskosten von vornherein nur in der Höhe berücksichtigt werden, in der sie überhaupt umlagefähig waren (so waren etwa nach § 4 Abs. 3 Satz 1 BetrKostUV Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung grundsätzlich nur bis zu einem Betrag von monatlich 3 DM je m² Wohnfläche umlagefähig). Uneinbringliche Nachzahlungsforderungen, etwa weil (frühere) Mieter bereits zu der Zeit, als eine Abrechnung hätte zugehen können bzw. sollen, unbekannt verzogen oder

zahlungsunfähig geworden waren, müßten bei der Schadensberechnung außer Ansatz bleiben.

Daran gemessen ist das Vorbringen der Klägerin zu Grund und Höhe des von den Beklagten im Fall eines pflichtwidrigen Unterlassens der Betriebskostenabrechnungen 1993/1994 zu ersetzenden Schadens auch unter Berücksichtigung der Darlegungs- und Beweiserleichterungen des § 287 ZPO unsubstantiiert.

Rinne

Streck

Schlick

Dörr

Galke