

## TIPPS & TRICKS

# Haus(ver)kauf - und nun?

April 2020



© PhotoMIX Ltd. | Pexels.com

## Sie haben Ihr Haus verkauft oder ein neues Objekt erworben?

Grundsätzlich ist der Umgang mit laufenden Vertragsverhältnissen zum Messdienst sowie Miet-/Wartungsvertragsverhältnisse zu Geräten in Zusammenhang mit der Veräußerung einer Liegenschaft in unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie unseren Mietbedingungen fest geregelt:

Zitat „(..) **Bei Veräußerung der Liegenschaft ist der Kunde berechtigt und verpflichtet, die Übernahme dieses Vertrages durch seinen Rechtsnachfolger herbeizuführen. Andernfalls bleibt der Kunde aus diesem Vertrag verpflichtet. Wir sind verpflichtet, der Übertragung dieses Vertrages auf den Erwerber zuzustimmen, sofern nicht wesentliche Einwände entgegenstehen. (..)**“

Daher empfiehlt es sich, das Eintreten in bestehenden Vertragsverhältnisse mit der BEYER IBIA im Kaufvertrag notariell festzuhalten.

Dennoch gehen die meisten Kunden **irrtümlicherweise** davon aus, dass Vertragsverhältnisse automatisch auf den neuen Eigentümer übergehen. Ohne rechtsgültiges Vertragsverhältnis ist die BEYER IBIA jedoch nicht berechtigt, dem neuen Eigentümer Leistungen in Rechnung zu stellen.

Sollte die Fortführung der Vertragsverhältnisse nicht notariell festgehalten sein, senden wir dem neuen Eigentümer zum Zwecke der Vertragsübernahme entsprechenden Formulare zu. Hierzu bedarf es **keiner Kündigung** des Voreigentümer (sollte der Voreigentümer dennoch kündigen, können nur *neue* Vertragsverhältnisse zwischen dem neuen Eigentümer und der BEYER IBIA geschlossen werden)!

Sofern der Eigentumsübergang innerhalb eines laufenden Abrechnungszeitraumes stattgefunden hat, verweisen wir auf die Entscheidung des BGH (Zitat) **„Der Veräußerer ist gegenüber dem Mieter nicht berechtigt, eine auf den Eigentumsübergang bezogene Zwischenabrechnung zu erstellen. Im Entscheidungsfall ist das Eigentum am 31.03.1994 übergegangen: Gleichwohl wäre eine Abrechnung, die den Zeitraum 01.01.1994 – 31.03.1994 umfasst, unzulässig (...). Ist der Abrechnungszeitraum zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs noch nicht abgeschlossen, so ist der Erwerber zur Abrechnung verpflichtet (...).“**

D. h. konkret, der neue Eigentümer ist dazu verpflichtet, den gesamten zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumsüberganges angebrochenen Abrechnungszeitraum rückwirkend abzurechnen.

## TIPPS & TRICKS

# Haus(ver)kauf - und nun?

April 2020

Wir empfehlen beiden Parteien (Verkäufer u. Käufer) eine einvernehmliche Einigung über etwaige Vorauszahlungen der Mieter zu finden. Dies obliegt nicht der Verantwortung der BEYER IBIA.

Sollte der Voreigentümer (oder beide Parteien) dennoch auf eine vorgezogene Ablesung und Abrechnung eines abweichenden Abrechnungszeitraumes aufgrund der Veräußerung/des Erwerbs des Objektes bestehen, muss zuvor eine schriftliche Information (sh. unter Downloads „Auftrag Abweichender Abrechnungszeitraum.pdf“) erfolgen und uns ein entsprechender schriftlicher Auftrag eingereicht werden.

Wir erstellen eine solche Abrechnung nur nach Eingang des unterzeichneten Auftragsformulars, welches der o.g. Information beiliegt, da eine Abrechnung für einen sog. „verkürzten Abrechnungszeitraum“ nicht statthaft und von den Mietern anfechtbar ist. Diese haben ein Anrecht auf die Abrechnung von vollen 12 Monaten.

Für eine Abrechnung eines abweichenden Abrechnungszeitraumes übernimmt die BEYER IBIA keinerlei rechtliche Gewährleistung. Es entstehen ggfs. zusätzliche und nicht umlagefähige Kosten für eine eventuelle Stichtagsumstellung sowie für die Umprogrammierung von elektronischen Heizkostenverteilern (auch Funk!).

Wir weisen außerdem darauf hin, dass nur einer der beiden Eigentü-

mer pro Jahr (bzw. 12 Monate) die Kosten für die Messdienstleistung in der Heizkostenabrechnung geltend machen kann.

Da zwingend nach dem Leistungsprinzip abzurechnen ist, muss bei Gas als Brennstoff unser Abrechnungszeitraum identisch mit dem Ihres Gasanbieters sein. Sollte der Gasanbieter seinen Abrechnungszeitraum nicht ändern und weiterhin zum alten Turnus — also abweichend von unserem Abrechnungszeitraum — abrechnen, ist der neue Eigentümer u. U. gezwungen, anschließend erneut eine Abrechnung für einen abweichenden Abrechnungszeitraum zu erstellen zu lassen.

**Bei zwei aufeinander folgenden verkürzten Abrechnungszeiträumen gilt:** Wer die Kosten für die Erstellung der Abrechnung („Messdienstrechnung“) auf die Nutzer umlegt, ist einvernehmlich zwischen beiden Parteien zu klären und der BEYER IBIA schriftlich mitzuteilen.

Eine Zwischenablesung ist grundsätzlich nicht notwendig, jedoch jederzeit möglich. Da diese kostenpflichtig ist, erbitten wir einen entsprechenden schriftlichen Auftrag (gerne auch per Mail an [info@beyeribia.de](mailto:info@beyeribia.de)). Anschließend teilen wir Ihnen gern die entsprechenden Ablesewerte mit.

Sollte wider Erwarten der Fall eintreten, dass der neue Eigentü-

mer das/die Vertragsverhältnis/se des Voreigentümers nicht übernehmen möchte, so ist durch den Voreigentümer eine ordentliche Kündigung in Schriftform einzureichen.

Ein Sonderkündigungsrecht wegen Hausverkauf besteht jedoch nicht.

Wird ein Mietvertrag für Geräte vor Ablauf der jeweiligen Vertragslaufzeit vorzeitig beendet (z. B. sofern der neue Eigentümer bei Veräußerung des Objektes nicht in das bestehende Mietvertragsverhältnis eintritt), ist BEYER IBIA berechtigt, die bis zum regulären Vertragsende ausstehenden restlichen Mietraten in einer einmaligen Abschlagsrechnung geltend zu machen - selbstverständlich entsprechend abgezinst.

## ZUSATZ-TIPP



ÖI

Denken Sie unbedingt daran, den Restölstand zum Ende des Abrechnungszeitraumes abzulesen! Bei Eigentümerwechseln empfiehlt es sich außerdem, den Zwischenstand zum Übergabetermin abzulesen.