

Der Betriebsübergang beim Mehrfamilienhaus

Das Betrachten der Verhältnisse des Objekts ist unerlässlich

Fall

Anni und Wolfgang Sparsam sind seit Jahrzehnten Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen. Das Haus stammt aus den 60er Jahren. Die kaufmännische Verwaltung macht ein örtlicher Hausverwalter. Die Gartenarbeiten werden durch einen mit geringfügiger Beschäftigung angestellten Hausmeister erledigt. Außerdem gibt es einen Vertrag mit einem Abrechnungsdienstleister über die Miete von Erfassungsgeräten, Rauchwarnmeldern und das Erbringen von Abrechnungsdienstleistungen,

gen, der auf jedenfalls noch 3 Jahre befristet ist.

Auf Veranlassung des Maklers Tüchtig will die Reich Vermögensverwaltung GmbH das Objekt kaufen. Die Verträge mit den Wohnungsmietern sollen auf den Zeitpunkt des Besitzwechsels übernommen werden. Der vom Käufer beauftragte Notar schreibt darüber hinaus, dass Besitz, Nutzen und Lasten am Kaufobjekt am Tag nach der Kaufpreiszahlung auf den Käufer übergehen. Der Vertrag wird so beurkundet und durchgeführt. Im Anschluss zur Kaufpreis-

zahlung und bei der Schlüsselübergabe fragen die Verkäufer, was jetzt mit dem Verwaltervertrag und den befristeten Vereinbarungen mit dem Abrechnungsdienstleister geschieht. Außerdem hat sich der Hausmeister gemeldet und ist der Ansicht, der Verkauf des von ihm betreuten Objekts sei ein Betriebsübergang nach § 613a BGB und der Erwerber müsse deshalb sein Beschäftigungsverhältnis fortführen.

den Mietverhältnisse werden durch den Käufer i.d.R. mit Wirkung ab dem Besitzwechsel mit Rechten und Pflichten übernommen und es wird vereinbart, dass der Verkäufer mit Wirkung ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Neuvermietungen nur mit schriftlicher Zustimmung des Käufers vereinbaren darf.

Dem Käufer muss der Mietzins zu den laufenden Mietverhältnissen einschließlich zahlbarer Nebentgelte mit Wirkung ab dem Besitzwechsel zustehen, und zwar schon vor dem Vollzug der Eigentumsumschreibung. Die Mieter müssen sofort nach erfolgter Übergabe entsprechend unterrichtet werden.

Mietverhältnisse

Geordnete Verträge über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern und/oder anderen Wohn- und Geschäftshäusern grenzen hier konkret ab. Die objektsbezogenen laufen-

ER E N S E N B A C H
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien



Wegen der Betriebskosten kann eine Stichtagsabrechnung auf den Zeitpunkt der Übergabe vorgesehen werden. Ist eine solche tatsächlich oder rechtlich nicht möglich, hat die Abrechnung für die Periode, in der der Rechtsübergang stattfindet, bei Abrechnungsreife gemeinsam zu geschehen. Es bietet sich an, in diesem Fall Nachforderungsbeträge, soweit Einzelzeiträumen nicht zuordnungsfähig, zeitanteilig aufzuteilen. Jede Partei muss diejenigen Unterlagen, Belege und Nachweise beibringen, die auf die jeweils eigenen Nutzungszeiträume entfallen.

Klar muss auch sein, dass der Verkäufer dem Käufer alle Mietverträge und Mieterakten nach Maßgabe des mit dem Tag der Übergabe bestehenden tatsächlichen Mieterbestandes übergibt. Der Verkäufer muss den Käufer zugleich ermächtigen, Mietzahlungen gegenüber den Mietern im eigenen Namen einzufordern und/oder im Bedarfsfall auch gerichtlich geltend zu machen. Die Ermächtigung muss sich auf die Befugnis zur Ausübung von Gestaltungsrechten bereits vom Tag der Übergabe an beziehen, damit der Erwerber nach erfolgter Kaufpreiszahlung auch (umfassend) handlungsfähig wird.

Im Übrigen können zum Übergang der Mietverhältnisse die gesetzlichen Bestimmungen gelten. Klar muss auch sein, dass geleistete Mietsicherheiten mit Besitzübergang auszuhändigen sind.

Dienstleistungsverträge

Positiv wie negativ soll schon im Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages über das Objekt klar sein,

wie mit Verträgen rund um die Immobilie umgegangen werden soll. Übernimmt der Käufer diese, soll die Übernahme hinreichend bestimmt („identifizierbar“) vereinbart sein. Der Mitbeurkundung (Verlesung) des übernommenen Vertrages bedarf es hierbei nicht.

Verträge im Sinne dieser Bestimmung können dabei etwa sein: Wartungsverträge, Vereinbarungen über die Gartenpflege, das winterbezogene Freimachen von Schnee und Eis, die Mietverwaltung oder Verträge auch über die Wärmelieferung, wenn etwa „Contracting“ vereinbart ist.

Im zuletzt genannten Fall wäre zusätzlich zu beachten, dass dann i.d.R. die vom Vertragspartner eingebaute Heizungsanlage nur Scheinbestandteil des Kaufobjektes ist, also ohne zusätzliche Vereinbarung mit dem Dritten nicht mitgekauft werden kann.

Der Eintritt in die entsprechenden Verträge wirkt zunächst nur im Innenverhältnis. Wenn der Verkäufer aus seiner eigenen Eintrittspflicht entlassen und nicht nur freigehalten werden soll, werden auch hierfür Regelungen notwendig. Der Dritte muss den Verkäufer dann jedenfalls mit Wirkung ab dem Besitzwechsel aus der Haftung entlassen

Arbeitsverhältnisse

Bestehen auf den Kaufgegenstand bezogene Arbeitsverhältnisse, ist auch das Mehrfamilienhaus Betrieb oder Betriebsteil und der Besitzwechsel auf den Käufer wird Betriebsübergang, wenn das Beschäftigungsverhältnis z.B. des Hausmeisters sich nur auf das Objekt bezieht.


Auch diese Überleitung sollte dann vertraglich konkret geregelt sein, da der Erwerber ja den Inhalt der arbeitsvertraglichen Abreden kennen will und muss. Auch wegen der Frage, ob betriebliche Versorgungszusagen bestehen, Urlaubsansprüche für zurückliegende Kalenderjahre vollständig und für das laufende Jahr zeitanteilig erfüllt sind. Und der Erwerber will ja auch sicher sein, dass ohne Zustimmung des Käufers zwischen Vertragsabschluss und Besitzwechsel keine das Arbeitsverhältnis betreffenden Änderungsvereinbarungen zum Nachteil des Erwerbers getroffen werden.

Aufklärungspflichten

Nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG ist der Notar verpflichtet, nach den typischerweise regelungsbedürftigen Sachverhalten zu fragen. Er soll den Willen der Beteiligten erforschen, den Sachverhalt klären, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des beabsichtigten Geschäftes belehren und deren Erklärungen klar und unzweideutig in die Urkunde aufnehmen. Er soll darauf achten, dass Irrtümer und Zweifel vermieden sowie

unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden.

Die vorstehende Norm bürdet dem Notar dabei erhebliche Verantwortung auf. Aus eigener Mitwirkung sind die Vertragsparteien hierdurch aber nicht befreit. Der Vertrag als Produkt ist Ergebnis gemeinsamer Arbeit bei offenem Umgang mit Chance und Risiko. Denn welche Vertragspartei möchte schon im Anschluss zum durchgeführten Immobiliengeschäft den Prozess, außergerichtliche Verhandlungen unter Hinzuziehung rechtlicher Berater und/oder die Vereinbarung von Risikozahlungen, die mit einem sauber und durchdacht formulierten Vertrag über die Transaktion einfach vermieden bleiben.

Also: Sagen und klären, was ist. Angaben und Verträge mit nur einem bisschen Lari-fari erfüllen diese Voraussetzung(en) nicht. 

Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt & Notar, Geschäftsleitender Partner bei ENSENBACH Rechtsanwälte Bremerhaven / Hamburg / Berlin



Wir beraten Sie gern!

Besuchen Sie uns im ImmoShop!

ImmoShop
Immobilienbörse Bremerhaven e.V.

Dienstag und Donnerstag: 15.00 – 18.00 Uhr
Georgstraße 6 • Bremerhaven • Tel. 04 71 41 71 25