

Verkauf einer Eigentumswohnung: wer zahlt Hausgeld ?

Die Verpflichtung zur Zahlung des Hausgeldes für eine Eigentumswohnung obliegt dem im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer.

(siehe § 16.2 WEG : "Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils ... zu tragen")

Wird die Wohnung verkauft, so erhält der Verwalter in der Regel (jedoch nicht immer) eine Kopie des notariellen Kaufvertrages oder eine anderweitige Mitteilung über den Verkauf. Allein aus dieser Anzeige des Verkaufs ist für den Verwalter nicht erkennbar, wer ab wann neuer Eigentümer ist.

Der oft im notariellen Kaufvertrag vereinbarte "Übergang Nutzen und Lasten", der oft an die Zahlung des Kaufpreises gebunden ist, ist für den Verwalter nicht feststellbar (er erhält keine Information darüber, ob und wann der Kaufpreis gezahlt wird) und bedeutet auch keinen Eigentumsübergang- dieser tritt erst ein mit Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch (nicht zu verwechseln mit Eintrag einer Auflassungsvormerkung).

Dieser Eintrag des Eigentümerwechsels im Grundbuch erfolgt oft erst mehrere Monate nach Kaufpreiszahlung . So lange bleibt der Verkäufer gegenüber der Eigentümergemeinschaft Hausgeldschuldner.

Will sich der Verkäufer von seiner Zahlungsverpflichtung nach erfolgtem Verkauf befreien, so sollte er dem Verwalter den erfolgten Eigentumsübergang unverzüglich

(mittels Übersendung des Grundbuchauszuges mit Eigentumsumschreibung) mitteilen.

Es ist dem Verwalter nur mit erheblichem Zusatzaufwand möglich, bei jedem Verkauf das Datum der Eigentumsumschreibung zu ermitteln.

Den im Kaufvertrag festgelegten Termin des Übergangs Nutzen / Lasten kann der Verwalter gern berücksichtigen, wenn beide Vertragsparteien den Verwalter über diesen Termin informieren und der künftige Eigentümer ab diesem Zeitpunkt die Hausgeldzahlungen übernimmt.

Es ist also vorrangig im Interesse des Verkäufers, dafür Sorge zu tragen, dass die Informationen an den Verwalter erfolgen und der Erwerber die Hausgeldzahlungen ab dem vertraglich vereinbartem Zeitpunkt übernimmt, denn bis zur grundbuchmäßigen Eigentumsumschreibung bleibt der Verkäufer gegenüber der Eigentümergemeinschaft (gemäß WEG) Hausgeldschuldner.

P&P Hausverwaltung
Dipl.-Ök. Katrin Paatzsch