

Verkauf einer Eigentumswohnung: wer erhält welche Abrechnung ?

Wechselt der Wohnungseigentümer so haftet der erwerbende Eigentümer ab dem Zeitpunkt der Grundbucheintragung für die, nach diesem Zeitpunkt entstehenden, Zahlungsverpflichtungen.

Dies betrifft die monatlichen Hausgeldzahlungen, genauso jedoch die nach dem Eigentümerwechsel fälligen Zahlungen von beschlossenen Sonderumlagen und ebenso die fälligen Abrechnungsspitzen.

Die Erstellung der objektbezogenen Jahresabrechnung erfolgt in der Regel bis ca 6 Monate nach Beendigung des Wirtschaftsjahres.

Die Abrechnung enthält alle im abzurechnenden Wirtschaftsjahr angefallenen Kosten und Einnahmen, die Einzelabrechnungen ermitteln den auf die einzelne Wohnung entfallenden Anteil .

Für jedes Sondereigentum wird somit eine einheitliche Abrechnung für das Wirtschaftsjahr erstellt, unabhängig davon, ob ein Eigentümerwechsel während des Jahres stattgefunden hat. Diese Vorgabe beruht auf einem Urteil des BGH aus dem Jahr 1988 (V ZB 10/87).

Mit Beschluss dieser Abrechnung durch die Eigentümerversammlung entsteht die Pflicht zur Zahlung der ermittelten Abrechnungsspitze. Verbindlichkeiten zur Zahlung werden dabei gegen den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer begründet. (§ 16 (2) WEG)

Der Anspruch auf Abrechnung und Auszahlung von Guthaben bzw Nachzahlung von Nachforderungen geht gleichzeitig auf den neuen Eigentümer über. Regelmäßig wird also der neue Eigentümer die Gesamtjahresabrechnung erhalten, bekommt eventuelle Guthaben ausbezahlt, muss andererseits auch ggf. entstehende Nachzahlungen ausgleichen. Auch dann, wenn die Entstehung der Salden in den Zeitraum des veräußernden Eigentümers fällt.

Allerdings haftet der neue Eigentümer nicht für Hausgelder die vor dem Wohnungserwerb und der Eintragung im Grundbuch fällig geworden sind, sondern lediglich für die sogenannte Abrechnungsspitze (Differenzbetrag zwischen beschlossenenem Wirtschaftsplan und tatsächlichem Abrechnungsbetrag).

Hat also der vorherige Eigentümer seine Hausgeldzahlungen bis zum Verkauf der Wohnung nicht regelmäßig ausgeglichen, haftet er auch nach seinem Ausscheiden für seine Rückstände.

Eventuelle Regelungen in den Kaufverträgen, welche einen internen Ausgleich zwischen Käufer und Verkäufer regeln, sind ausschließlich zwischen diesen Parteien getroffen und berühren die Abrechnung nicht - in den meisten Fällen hat die Hausverwaltung nicht einmal Kenntnis vom Inhalt des Notarvertrages. Eventuelle hier vereinbarte Verrechnungen hat nach Vorliegen der Jahresabrechnung der Eigentümer mit dem Verkäufer direkt vorzunehmen.

P&P Hausverwaltung
Dipl.-Ök. Katrin Paatzsch