

ZUM THEMA: **EIGENTÜMERWECHSEL IN DER WEG**  
**WER ERHÄLT DIE WOHNGELDABRECHNUNG UND**  
**WEM IST SIE ZUGEORDNET?**

**Der Eigentümerwechsel in einer WEG wirft einige typische Fragen auf - etwa, an wen die Wohngeldabrechnung geht oder wer eine zuvor beschlossene Sonderumlage oder eventuelle Hausgeldrückstände zahlen muss.**

Mit dem Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft verliert der bisherige Eigentümer seine Rechte zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung und damit die Mitwirkung an Beschlussfassungen. Der ausgeschiedene Eigentümer hat auch kein Rügerecht bezüglich Mängeln der Jahresabrechnung. Die Genehmigung der Abrechnung für das Vorjahr, in dem er noch Mitglied der Eigentümergemeinschaft war, ist für ihn nicht verbindlich. Der ausgeschiedene Eigentümer kann aus der Abrechnung weder berechtigt noch verpflichtet werden. Das Ergebnis der Jahresabrechnung enthält also nur Rechtswirkungen zulasten oder zugunsten des neuen Eigentümers. Sofern der Verwalter die Wohngeldabrechnung „aus Servicegründen“ zum Zeitpunkt des Eigentumswechsel „zeitanteilig“ aufteilt, sind beide Abrechnungsteile dem neuen Erwerber zuzustellen, da sie eine Einheit bilden.

**Nach Eigentümerwechsel gelten bestehende Verpflichtungen fort:**

Verpflichtungen des ausgeschiedenen Eigentümers, die vor dem Eigentümerwechsel entstanden sind, bleiben aber bestehen. Hat der ausgeschiedene Eigentümer zum Beispiel seine Zahlungsverpflichtungen nach dem Wirtschaftsplan oder den Abrechnungen der Vorjahre nicht erfüllt, kann die Gemeinschaft gegen ihn die Zahlungsansprüche auch nach seinem Ausscheiden geltend machen. Ein ausgeschiedener Wohnungseigentümer haftet jedoch weder aufgrund einer nach seinem Ausscheiden beschlossenen Jahresabrechnung noch aus ungerechtfertigter Bereicherung für die Lasten und Kosten, wenn kein entsprechender Wirtschaftsplan mit Vorschussverpflichtungen der Wohnungseigentümer aufgestellt wurde.

Bei Eigentümerwechsel durch Rechtsgeschäft haftet der veräußernde Wohnungseigentümer noch fünf Jahre für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, die während seiner Zugehörigkeit zu dieser begründet wurden. Diese Haftung ist jedoch anteilig begrenzt entsprechend der Höhe seiner (ehemaligen) Miteigentumsanteile.

**Neuer Eigentümer übernimmt Verpflichtungen:**

Ab Eigentumsübergang ist der neue Eigentümer zur Teilnahme an den Eigentümerversammlungen und an den Beschlussfassungen berechtigt. Die ab dann fällig werdenden Hausgeldzahlungen und Sonderumlagen gehen ausschließlich zu seinen Lasten. Umgekehrt steht dem Erwerber auch ein Guthaben aus der Jahresabrechnung zu.

Der Erwerber haftet der Gemeinschaft auch für solche Verbindlichkeiten, deren zu Grunde liegenden Beschlüsse vor dem für den Eigentümerwechsel maßgeblichen Zeitpunkt gefasst wurden, die aber erst nach diesem Zeitpunkt fällig wurden.

Weiter auf Seite 2 (ggf. Rückseite)

*Renova Verwaltungs KG in Berlin, erstellt am 02.05.2018*

*Rechtlicher Hinweis: Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts dieser Seite, der aus Informationen von Fachkreisen und Veröffentlichungen erstellt wurde, übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr.*

### **Beispiel 1: Erhebung einer Sonderumlage:**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt am 01.05.2018 die Erhebung einer Sonderumlage, die am 01.10.2018 fällig werden soll. A verkauft seine Wohnung an B. Das Eigentum wird am 31.08.2018 umgeschrieben.

In diesem Fall schuldet B als Erwerber die Sonderumlage, da sie zu einem Zeitpunkt fällig wurde, in dem das Grundbuch bereits umgeschrieben war und B somit Eigentümer ist.

### **Beispiel 2: Hausgeldvorauszahlungen:**

Sachverhalt wie im vorigen Beispiel. In der Versammlung vom 01.05.2018 hat die Gemeinschaft außerdem den Wirtschaftsplan für das Jahr 2018 genehmigt, welcher monatliche Hausgeldvorauszahlungen für die Wohnung des A vorsieht.

B schuldet in diesem Fall die monatlichen Hausgeldvorauszahlungen gemäß Wirtschaftsplan ab dem 01.10.2018, denn sie werden nach erfolgtem Eigentümerwechsel fällig.

Sollte der Wirtschaftsplan während eines laufenden Kalenderjahres durch Beschluss rückwirkend geändert werden (hier also z.B. rückwirkend zum 01.01.2018), nachdem B Eigentümer wurde, hat er auch den Änderungsbetrag für die zurückliegenden Monate zu tragen (Erhöhungen oder Reduzierungen). Für den ehemaligen Eigentümer A sind diese Änderungen irrelevant.

### **Erwerber haftet nur für Abrechnungsspitze:**

Der Erwerber hat für den sich aus der Abrechnung des Vorjahres ergebenden Fehlbetrag einzustehen. Unerheblich ist, dass er erst nach Ablauf des Abrechnungszeitraums in die Eigentümergemeinschaft eingetreten ist. Es ist jedoch genau zu prüfen, in welchem Umfang der Genehmigungsbeschluss sich auf den in der Abrechnung ausgewiesenen Fehlbetrag bezieht. Der Erwerber haftet nämlich nur in Höhe der sogenannten „Abrechnungsspitze“. Hierbei handelt es sich um den Betrag, der sich aus der Differenz zwischen den in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Kosten und die im Wirtschaftsplan veranschlagten Hausgeldvorauszahlungen ergibt. Der Genehmigungsbeschluss begründet danach keine Schuld zulasten des Erwerbers, soweit der Fehlbetrag neben der Abrechnungsspitze rückständige Hausgeldvorschüsse des Voreigentümers ausweist.

### **Wann zahlt Erwerber Schulden des alten Eigentümers?**

In bestimmten Fällen kann aber auch der Erwerber für Schulden des alten Eigentümers in Anspruch genommen werden: Enthält die Gemeinschaftsordnung eine Bestimmung, wonach der Erwerber einer Eigentumswohnung für Hausgeldrückstände des Vorgängers haftet, so ist diese Regelung nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich wirksam. Zu den Hausgeldrückständen gehören nicht nur rückständige Hausgeldvorschüsse nach dem Wirtschaftsplan, sondern auch rückständige Beiträge auf eine fällige Sonderumlage.

Beim Erwerb durch Erbfolge besteht die Besonderheit, dass die Hausgeldrückstände des Erblassers Nachlassverbindlichkeiten darstellen. Der Erbe haftet also für die Hausgeldrückstände seines Rechtsvorgängers in vollem Umfang, wobei sich diese Rechtsfolge aus den erbrechtlichen Bestimmungen ergibt.

Quelle: Haufe Immobilien-Office – Rechtsfragen im Wohnungseigentum

*Renova Verwaltungs KG in Berlin, erstellt am 02.05.2018*

*Rechtlicher Hinweis: Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts dieser Seite, der aus Informationen von Fachkreisen und Veröffentlichungen erstellt wurde, übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr.*