

Haftung des Käufers für Abrechnungsbeträge gem. Urteil des Bundesgerichtshofes

Sehr geehrte/r Miteigentümer/in,

sicher fragen Sie sich, warum Sie von Ihrem Verwalter eine Abrechnung erhalten haben, die auch den Zeitraum Ihres Rechtsvorgängers (Verkäufers) umfasst, für den Sie sich nicht zuständig halten, da die Wohnung erst später übernommen wurde.

Das hat folgenden Grund: Abrechnungen werden durch den Beschluss (Genehmigung der Abrechnung) in der Eigentümerversammlung fällig. Aus Jahresabrechnungen können Nachzahlungsansprüche der WEG deshalb nur gegenüber solchen Wohnungseigentümern begründet werden, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen sind. Bei zwischenzeitlicher Veräußerung hat nämlich der Alteigentümer weder ein Stimm- noch Teilnahmerecht an der Wohnungseigentümerversammlung, so dass dies sonst ein unwirksamer Beschluss zu Lasten Dritter wäre.

Bei Eigentümerwechseln innerhalb eines Kalenderjahres wird zwischen Verkäufer und Erwerber oft ein Stichtag für die Kostenabrechnung vereinbart. Im Gegensatz zur tatsächlichen Umschreibung im Grundbuch erfährt der Verwalter davon häufig im Zuge einer in der Teilungserklärung vereinbarten Zustimmungsverpflichtung seinerseits. Auch wenn dies unserem Servicegedanken und Ihrer Erleichterung entspräche, darf der Verwalter eine solche Kostentrennung nicht vornehmen. Denn rein juristisch ist nicht die interne Vereinbarung zwischen Veräußerer und Erwerber, sondern die Grundbuchumschreibung für die Kostentragungsverpflichtung maßgeblich. Das kann unter Umständen erheblich differieren.

Nach festgefüger Rechtsprechung bleibt deshalb bis zur Eigentumsumschreibung der Verkäufer aufgrund des Wirtschaftsplanes zur Zahlung der monatlichen Hausgelder verpflichtet. Selbst wenn das erfolgt ist, können sich aus der Jahresabrechnung Nachzahlungsverpflichtungen ergeben. Für diese ist im wohnungseigentumsrechtlichen Sinne ausschließlich Derjenige (der Erwerber) verantwortlich, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist.

Er haftet also für die so genannte Abrechnungsspitze. Etwa abweichende kaufvertragliche Vereinbarungen wirken nicht gegenüber der WEG. Dieser gegenüber hat also der (mittlerweile eingetragene) Erwerber für das komplette Abrechnungsjahr zu haften. Etwaige Ausgleichsverpflichtungen gegenüber dem Veräußerer muss der Erwerber selbst diesem gegenüber geltend machen.

Nochmals betont hat der Bundesgerichtshof den Grundsatz, dass jedenfalls für eine so genannte Abrechnungsspitze (nur) derjenige haftet, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen ist. Wir dürfen also nicht mit dem Verkäufer dessen Zeitpunkt abrechnen, da wir diese Kosten im Streitfall nicht betreiben könnten und als Verwalter evtl. sogar für den Ausfall haften müssten.



Geschäftsführer:: Jürgen Zell

Eingetragen im Handelsregister von Hanau HRB 91021

USt-IdNr (-No.). : DE233739743

Bürotermine bitte unbedingt vorher absprechen

Sollte sich der Inhalt dieses Schreibens auf eine Wohnungseigentümergeinschaft beziehen, handelt der Verwalter eventuell nicht in eigenem Namen, sondern ggfs. in Vollmacht und für Rechnung dieser Wohnungseigentümergeinschaft. **Seite 1 von 2**

Zusammenfassung in Kurzform:

- A. Der Verkäufer haftet weiter für die Beträge die er laut Wirtschaftsplan hätte zahlen müssen.
- B. Der Käufer haftet für die Abrechnungsspitze, nämlich die Differenz zwischen A. und den tatsächlichen Kosten laut Jahresabrechnung.

Sofern Sie noch Fragen haben, wenden Sie sich gerne an unser Betreuungsteam.

Mit freundlichen Grüßen
Zell Hausverwaltungen GmbH



Geschäftsführer:: Jürgen Zell

Eingetragen im Handelsregister von Hanau HRB 91021

USt-IdNr (-No.). : DE233739743

Bürotermine bitte unbedingt vorher absprechen
Sollte sich der Inhalt dieses Schreibens auf eine Wohnungseigentümergeinschaft beziehen, handelt der Verwalter eventuell nicht in eigenem Namen, sondern ggfs. in Vollmacht und für Rechnung dieser Wohnungseigentümergeinschaft. **Seite 2 von 2**