

Pohl Objektverwaltung KG
Dürener Str. 52-56
52249 Eschweiler

per E-Mail an: info@pohl-objektverwaltung.de

Beratung Pohl Objektverwaltung KG wegen Eigentümerwechsel in der WEG

Sehr geehrte Damen und Herren,

wunsch-/auftragsgemäß stelle ich Ihnen nachfolgend die Rechtslage nach einem Eigentümerwechsel durch Veräußerung des Wohnungseigentums in der WEG dar:

1. Grundbuch

Maßgeblich und entscheidend für die Position des Eigentümers und daraus resultierender Zahlungsverpflichtungen ist das Grundbuch. Es kommt also allein darauf an, wer zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen ist.

Der Eigentümerwechsel erfolgt dabei zu dem Zeitpunkt, in dem das Eigentum im Grundbuch umgeschrieben wird. Mit seinem Ausscheiden aus der Gemeinschaft verliert der bisherige Eigentümer sämtliche Rechte als Eigentümer, so auch zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung und damit auch der Beschlussfassung in der Versammlung.

2. Kaufvertrag

Die interne Vereinbarung der Kaufparteien im Notarvertrag regelt hingegen nur deren Innenverhältnis und hat für die WEG keine Außenwirkung. Vereinbaren die Parteien also wie gewöhnlich den Nutzen- und Lastenübergang mit Übertragung des Besitzes, welche regelmäßig an die vollständige Kaufpreiszahlung geknüpft ist, hat dies für die WEG und damit die Hausverwaltung keine Bedeutung, insb. kann keine Zwischenabrechnung verlangt werden.

Dieser Zeitpunkt ist vielmehr nur für das Innenverhältnis zwischen Käufer und Verkäufer bedeutsam, z. B. zur internen Aufteilung der Kosten aus der Jahresabrechnung oder der Grundsteuer, hat für die Kostentragungspflicht innerhalb der Eigentümergemeinschaft jedoch keinerlei Einfluss.



**ANWALTSKANZLEI
FREIBURG**

Eric Michael Freiburg
Rechtsanwalt
Anschrift
Roermonder Straße 538
52072 Aachen
Kontakt
Telefon 0241 - 997 33 15
Telefax 0241 - 997 33 17
www.ra-freiburg.com
kanzlei@ra-freiburg.com

Aachen, 16.04.2024
Mein Zeichen: **00743-18**
Bitte immer angeben

3. Folgen für Jahresabrechnung

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Aufteilung der Zahlungspflichten (im Außenverhältnis) ist vielmehr die Eigentümerversammlung und die dortige Beschlussfassung, genauer die Fälligkeit der Ansprüche. Wer zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch verzeichnet ist, wird berechtigt bzw. verpflichtet.

Ergibt sich also aus dem Beschluss über die Jahresabrechnung ein Guthaben, steht dies allein dem Erwerber zu. Der Veräußerer kann hierauf keinen Anspruch erheben, auch wenn der Überschuss letztlich ja aus seinen höheren Vorschusszahlungen resultiert.

Selbiges gilt aber auch für eine etwaige Nachzahlung in Form der Abrechnungsspitze, also dem Saldo aus Abrechnungsergebnis und Vorschüssen, welches folglich vom Erwerber zu leisten ist, auch wenn demnach die Vorschüsse lt. Wirtschaftsplan zu gering waren.

Der interne Ausgleich der Kaufparteien erfolgt dann nach den Regeln im Kaufvertrag.

4. Folgen für Rückstände

Bis dahin entstandene fällige Forderungen bleiben davon unberührt. Das bedeutet, dass der Veräußerer weiterhin für die bis zum Eigentumswechsel nicht geleisteten Vorschüsse haftet und in Anspruch genommen werden kann, während vom Erwerber insoweit keine Zahlung verlangt werden kann.

Für die nach dem Eigentümerwechsel/Grundbuchänderung fälligen Vorschüsse haftet allein der Erwerber.

5. Folgen bei Sonderumlage

Auch im Falle einer Sonderumlage ist maßgeblich, wer bei Fälligkeit der Sonderzahlung im Grundbuch als Eigentümer verzeichnet ist, selbst wenn der zugrundeliegende Beschluss vor dem Wechsel gefasst wurde.

Beisp.: Die Eigentümergemeinschaft beschließt am 1.3.2024 die Erhebung einer Sonderumlage, die am 1.6.2024 fällig werden soll. A verkauft seine Wohnung an B. Das Eigentum wird am 15.5.2024 umgeschrieben. In diesem Fall schuldet B als Erwerber die Sonderumlage, da sie zu einem Zeitpunkt fällig wurde, in dem das Grundbuch bereits umgeschrieben war.

Nochmals in Kürze zusammengefasst gilt Folgendes:

- 1) **Hausgeldvorauszahlungen:** schuldet derjenige Eigentümer, der zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Wirtschaftsplan im Grundbuch eingetragener Eigentümer war bis zum Zeitpunkt der Umschreibung im Grundbuch.
- 2) **Sonderumlagen:** schuldet derjenige Eigentümer, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit (durch Beschluss der Eigentümerversammlung) im Grundbuch eingetragener Eigentümer ist.
- 3) **Abrechnungsspitze** (Differenz zwischen beschlossenen Vorauszahlungen und tatsächlichen Kosten des Wirtschaftsjahres: schuldet derjenige Eigentümer, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung im Grundbuch eingetragener Eigentümer ist.

Mit freundlichen Grüßen

Freiburg
Rechtsanwalt