

Jahresabrechnung: Mit wem ist abzurechnen?

Die Jahresabrechnung ist vom Verwalter immer gegenüber demjenigen zu erstellen, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung (in der Regel die ordentliche Eigentümerversammlung des Folgejahres) als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist (Ausnahme: Eigentümerwechsel durch Zwangsversteigerung*1).

Für jedes Sondereigentum wird somit eine einheitliche Abrechnung für das Wirtschaftsjahr erstellt, unabhängig davon, ob ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat.

Das bedeutet, dass immer mit dem neuen Eigentümer abzurechnen ist. Dies gilt auch dann, wenn ein Eigentümerwechsel erst im laufenden Jahr - also zwischen dem 1. Januar und dem Termin der Eigentümerversammlung - stattgefunden hat.

Im Falle von Hausgeldrückständen des Voreigentümers (häufig bei Entziehung durch Zwangsversteigerung) ist die Haftung des Erwerbers auf die sog. „Abrechnungsspitze“ beschränkt. Unter Abrechnungsspitze ist die Differenz zwischen den auf das Sondereigentum entfallenden Kosten und den im Wirtschaftsplan festgelegten Vorauszahlungen zu verstehen. Die Beschränkung der Haftung auf die Abrechnungsspitze gilt ausdrücklich für alle Arten des Erwerbs und setzt nicht voraus, dass der Anspruch im Wege der Anfechtungsklage geltend gemacht wird. Der vor Beschlussfassung über die Jahresabrechnung ausgeschiedene Voreigentümer haftet also nicht für die Abrechnungsspitze.

Mit seinem Ausscheiden aus der Wohnungseigentümergeinschaft verliert der bisherige Wohnungseigentümer (Voreigentümer) seine Rechte zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung bzw. zur Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung. Neue Zahlungsverpflichtungen zu seinen Lasten können von der Eigentümergeinschaft nicht mehr begründet werden.

Durch Ihre privatrechtliche Gestaltung des Kaufvertrages (an dem die Gemeinschaft nicht mitgewirkt hat) haben Sie ggf. die Möglichkeit, mit Ihrem Verkäufer den Saldo aus der Abrechnung intern auszugleichen (gilt nicht für Zwangsversteigerungen).

Zwangsversteigerung:

*1

Beim Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung erfolgt der Eigentumswechsel mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung. Ab diesem Zeitpunkt tritt der Ersteher mit allen Rechten und Pflichten in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein.