

# **TERRAG Treuhand GmbH.**

**Wir sind für Sie da.**

## **Abrechnungsspitze ( Eigentümerwechsel )**

Eine Abrechnungsspitze im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes entsteht, wenn bei einer Eigentumswohnung während des laufenden Geschäftsjahres ein Eigentümerwechsel stattfindet. Seitens der Hausverwaltung erfolgt die Abrechnung der Kosten grundsätzlich mit dem aktuellen Eigentümer. Hierdurch sollen der Gemeinschaft keine Schwierigkeiten bereitet werden, wenn eine Abrechnung - z. B. aufgrund gerichtlicher Auseinandersetzungen – erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt zur Beschlussfassung präsentiert wird.

Maßgebend für die Frage, welcher Eigentümer ( alt oder neu ? ) für welche Beträge gegenüber der Gemeinschaft haftet, sind sowohl der Tag der Umschreibung im Grundbuch wie auch das Datum der Beschlussfassung zur Jahresabrechnung, da die Beschlussfassung erst die Fälligkeit begründet.

Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch ist der Stichtag, an dem der Erwerber einer Eigentumswohnung als Haftender in die Gemeinschaft eintritt. Ausnahme hiervon ist der Erwerb im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Hier ersetzt der Zuschlag des Gerichtes bereits die Umschreibung. Der Erwerber haftet für alle Verbindlichkeiten, die nach der Eigentumsumschreibung beschlossen werden und aufgrund eines voran gegangenen Beschlusses später fällig werden.

Die Haftung des Verkäufers beschränkt sich auf Verbindlichkeiten, die fällig werden, als er noch eingetragener Eigentümer war. In der Regel bedeutet dies, dass er für die laufenden Wohngeldzahlungen aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan haftet.

Sofern ein Verkäufer sein laufendes Wohngeld in korrekter Höhe bezahlt hat, ist er von der Haftung befreit, da zum Zeitpunkt seiner Eigentümerstellung nur das laufende Wohngeld, aufgrund eines Beschlusses der Gemeinschaft, fällig gestellt war.

Der Erwerber haftet für die sogenannte Abrechnungsspitze, also für die Differenz zwischen dem fälligem Wohngeld und den real angefallenen Kosten gemäß späterer Jahresabrechnung. Dies ist sowohl im positiven als auch im negativen Sinne zu interpretieren. Betrug das Wohngeld mehr als an Kosten abgerechnet werden, entsteht ein Guthaben, welches dem Erwerber zusteht. Im umgekehrten Fall, wenn also die realen Kosten die vorausgeplanten Wohngeldzahlungen übersteigen, entsteht eine Nachforderung seitens der Gemeinschaft, die der Erwerber auszugleichen hat.

Hat der Verkäufer seine Wohngeldverpflichtungen nicht oder nur teilweise erfüllt, so ist der Erwerber so zu behandeln, als hätte der Verkäufer seine Leistungen pflichtgemäß erbracht.

Für Erwerber von Wohnungseigentum empfiehlt sich daher, bereits im notariellen Kaufvertrag mit dem Verkäufer eine entsprechende Verrechnungsklausel mit aufzunehmen. Diese entfaltet zwar keine Wirkung gegenüber der Gemeinschaft, sichert jedoch zumindest im Innenverhältnis die Parteien ab.