



## Information zur Hausgeldabrechnung bei Eigentümerwechsel

**Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer,**

mit diesem Schreiben informieren wir Sie über die Rechtslage und die Handhabung der Jahresabrechnung für Ihr neu erworbenes Wohneigentum im Falle eines unterjährigen Erwerbs.

Als Verwalter sind wir verpflichtet, die Abrechnung objektbezogen für das Kalenderjahr zu erstellen. Sie erhalten ab ca. einem halben Jahr nach Abrechnungszeitraumende eine Jahresabrechnung über den gesamten Abrechnungszeitraum. Eine Aufteilung auf verschiedene Eigentümer sollte durch die WEG-Verwaltung nicht vorgenommen werden (vgl. dazu Urteil BGH vom 02.12.2011 (V ZR 113/11)). Die Wohngeldzahlungen des Verkäufers sind dabei selbstverständlich angerechnet. Für rückständige Wohngeldzahlungen des Voreigentümers haften Sie als Käufer nicht.

Sicher haben Sie im Notarvertrag Regelungen mit dem Voreigentümer getroffen. Diese betreffen jedoch ausschließlich die beiden Parteien Käufer – Verkäufer und berühren die Abrechnung nicht. Im Gegenteil – die Hausverwaltung erhält in der Regel nicht einmal Kenntnis vom Inhalt des Notarvertrages.

Da das Ergebnis der Abrechnungen erst durch Beschluss in der Versammlung rechtskräftig wird, ist der neue Eigentümer für die gesamte Jahresabrechnung gegenüber den Miteigentümern also der WEG verantwortlich und zahlungspflichtig. Eine Abrechnung zwischen Verkäufer und Käufer ist rein privat und muss laut Rechtsprechung eigenverantwortlich zwischen den Parteien Verkäufer und Käufer erfolgen.

### **FAZIT:**

1. Die Wohngeldabrechnung erfolgt immer nur **objektbezogen für ein Kalenderjahr** und ist dem Eigentümer zuzustellen, der zum Zeitpunkt der WEG-Versammlung der eingetragene Eigentümer der Wohnung ist.
2. Der Käufer/aktuelle Eigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft für die **sogenannte Abrechnungsspitze** (also den sich aus der Abrechnung ergebenden Fehlbetrag aber auch ein mögliches Guthaben) zuständig. Es kommt dabei nicht darauf an, wann diese Restforderung entstanden ist oder wie sie sich auf den Abrechnungszeitraum verteilt.
3. Mögliche **individuelle kaufvertragliche Vereinbarungen wirken nicht gegenüber der WEG**. Etwaige Ausgleichsverpflichtungen gegenüber dem Verkäufer müssen Sie als Käufer diesem gegenüber geltend machen.
4. Rückständige Wohngeldzahlungen aus der Zeit vor Ihrem Erwerb hat die WEG grundsätzlich gegenüber dem Voreigentümer geltend zu machen.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.  
Ihre Immobilienverwaltung Lutz