

## Haftung aus der Abrechnung für das Vorjahr mit Eigentümerwechsel

### Vorbedingungen:

- es existiert keine Regelung zur Erwerberhaftung in der Gemeinschaftsordnung bzw. keine Vereinbarung i.S.v. § 10 Abs. 2 WEG
- kein Eigentümerwechsel im Wege der Zwangsversteigerung

Im Fall des Eigentümerwechsels durch Rechtsgeschäft (notarieller Kaufvertrag oder Schenkung) tritt der Erwerber mit seiner Eintragung in das Grundbuch in die Gemeinschaft ein.

Ein Erwerber haftet dem Gemeinschaftsvermögen gegenüber grundsätzlich für alle anteiligen Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums, die nach seinem Eintritt in die Eigentümergemeinschaft durch Beschluss begründet und fällig gestellt werden. Auch haftet ein Erwerber für solche Verbindlichkeiten, deren zugrunde liegende Beschlüsse vor dem für den Eigentümerwechsel maßgeblichen Zeitpunkt gefasst, jedoch erst nach diesem Zeitpunkt fällig wurden (z.B. Sonderumlagen).

Zusätzlich haftet auch ein Erwerber für die sogenannten "Abrechnungsspitze".

Wird die Abrechnung für das Vorjahr zu einem Zeitpunkt genehmigt, in dem der Eigentümerwechsel (Grundbuchumschreibung) bereits erfolgt ist, so entfaltet der Beschluss nur Wirksamkeit gegenüber dem Erwerber. Grundsätzlich hat deshalb der Erwerber für den sich aus der Abrechnung des Vorjahrs ergebenden Fehlbetrag (Guthaben wie Nachzahlung) in Höhe der Abrechnungsspitze einzustehen. Unerheblich ist, dass er erst nach Ablauf des Abrechnungszeitraums in die Eigentümergemeinschaft eingetreten ist (zuletzt dazu: BGH, Urteil v. 2.12.2011, V ZR 113/11).

### Erläuterungshinweis: Abrechnungsspitze

Bei der sogenannten Abrechnungsspitze handelt es sich um den Betrag, der sich daraus errechnet, dass die in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Kosten die im Wirtschaftsplan veranschlagten Hausgeldvorauszahlungen übersteigen. Der Genehmigungsbeschluss begründet danach keine Schuld zulasten des Erwerbers, soweit der Fehlbetrag neben der Abrechnungsspitze rückständige Hausgeldvorschüsse des Voreigentümers ausweist.

Die Errechnung der Abrechnungsspitze setzt voraus, dass die gegenüber „Alteigentümer“ (Ausgeschiedener Eigentümer, Rechtsvorgänger) fällig gewordenen Hausgeldvorschüsse laut Wirtschaftsplan unabhängig von ihrer tatsächlichen Zahlung dem auf die Wohnung entfallenden Kostenanteil gegenübergestellt werden und die sich hieraus ergebende Differenz als Abrechnungsspitze errechnet wird (BGH, Urteil v. 10.3.1994, IX ZR 98/93).

### Musterbeispiel zur Berechnung der Abrechnungsspitze:

Summe der auf die Wohnung entfallenden Kosten im Wirtschaftsjahr:	3.000,00 EUR
abzüglich Hausgeldvorschüsse nach gültigem Wirtschaftsplan:	2.500,00 EUR
Abrechnungsspitze:	- 500,00 EUR

### Beispiel für die Berechnung der Hausgeldrückstand des Alteigentümers

Hausgeldvorschüsse nach gültigem Wirtschaftsplan:	2.500,00 EUR
hierauf wurden tatsächlich gezahlt:	2.150,00 EUR
Hausgeldrückstand Alteigentümer:	- 350,00 EUR

Die Berechnung des Hausgeldrückstands gegen den Rechtsvorgänger ist ausschließlich informatorisch. Vom Erwerber sind im o.a. Beispiel 500,- Euro als Abrechnungsspitze, vom Alteigentümer noch 350,- Euro an die Gemeinschaft zu zahlen.

### Anderer Fall:

Anders verhält sich der Fall, wenn eine Regelung zur Erwerberhaftung verbindlich vereinbart ist. Dies kann z.B. über die Gemeinschaftsordnung oder eine frei Vereinbarung i.S.v. § 10 Absatz 2 WEG erfolgen.

### Vorbedingungen:

- die Gemeinschaftsordnung enthält eine Regelung zur Erwerberhaftung und es existiert dazu auch keine Vereinbarung i.S.v. § 10 Abs. 2 WEG
- kein Eigentümerwechsel im Wege der Zwangsversteigerung

Praxisbeispiel einer Erwerberhaftung in einer Gemeinschaftsordnung:

*Für rückständige Verpflichtungen des Veräußerers gegenüber der Eigentümergeinschaft haftet der rechtsgeschäftliche Erwerber neben dem Veräußerer als Gesamtschuldner.*

Sofern eine solche (oder ähnliche) Haftungsregelung in der Gemeinschaftsordnung existiert und/oder verbindlich vereinbart ist, haftet auch der Käufer für sämtliche (!) Rückstände erworbenen Wohneinheit (BGH, Beschluss v. 24.2.1994, V ZB 43/93). Zu den Wohngeldrückständen gehören nicht nur rückständige Hausgeldvorschüsse nach Wirtschaftsplan, sondern auch rückständige Beiträge auf eine fällige Sonderumlage (BayObLG, Beschluss v. 13.6.1996, 2Z BR 49/96)

Eine dauerhafte Änderung der Gemeinschaftsordnung im o.a. Sinne durch einen Mehrheitsbeschluss ist nach dem Jahrhundertentscheid vom BGH nichtig (BGH, Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 58/99).