

Schicksal des Abrechnungsguthabens bei Eigentümerwechsel

Auch wenn die nach Eigentumsübergang beschlossene Jahresabrechnung ein Guthaben ausweist, steht dieses nicht dem früheren Wohnungseigentümer zu, sondern dem Erwerber (AG Marl, Urteil v. 22.5.2014, 34 C 5/14).



Abrechnungsspitze weist stattliches Guthaben für ehemaligen Wohnungseigentümer aus

Einer der Wohnungseigentümer hatte im April 2013 seine Wohnung verkauft. Der Eigentumsübergang vollzog sich im Grundbuch dann im Juni 2013. Im Juli 2013 genehmigten die Wohnungseigentümer auf einer Wohnungseigentümerversammlung die Jahresabrechnung der Wirtschaftsperiode 2012. Die Jahreseinzelaabrechnung des veräußernden Wohnungseigentümers wies dabei als Abrechnungsspitze ein stattliches Guthaben aus. Der Verwalter weigerte sich allerdings dieses Guthaben an den ehemaligen Wohnungseigentümer auszuzahlen.

Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung entscheidend

Der Verwalter hatte korrekt gehandelt. Kommt es während des laufenden Wirtschaftsjahrs zu einem Eigentümerwechsel, haftet der Veräußerer für Beitragsvorschüsse, die bis zur Eigentumsumschreibung aufgrund des beschlossenen Wirtschaftsplans fällig geworden sind. Dementsprechend haftet der Erwerber für Beitragsvorschüsse, die nach der Eigentumsumschreibung im Grundbuch fällig werden. Nach Ablauf des Wirtschaftsjahrs hat der Verwalter ohne Rücksicht auf die Veräußerung eine objektbezogene Einzelaabrechnung für das veräußerte Wohnungseigentum zu erstellen. Beschließen die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Wirtschaftsjahrs die Jahresgesamt- und Einzelaabrechnungen, hat dieser Beschluss nur im Hinblick auf eine Abrechnungsspitze oder ein Abrechnungsguthaben anspruchsbegründende Wirkung. Eine Abrechnungsspitze ergibt sich, wenn der aus den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben gebildete Abrechnungssaldo die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Vorschüsse übersteigt.

Die Nachzahlung in Höhe der Abrechnungsspitze schuldet allein der Erwerber, der im Zeitpunkt der Beschlussfassung als Eigentümer des Objekts im Grundbuch eingetragen ist. Ist der Abrechnungssaldo – wie vorliegend – hingegen geringer als die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Vorschüsse, ergibt sich ein Abrechnungsguthaben, das allein dem Erwerber zusteht. Der Ausgleich zwischen Veräußerer und Erwerber erfolgt ausschließlich im Innenverhältnis nach Maßgabe des im Erwerbsvertrag vereinbarten Lasten- und Nutzenwechsels.

Bedeutung für die Verwalterpraxis

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sind stets objekt- und nicht personenbezogen. Kommt es also im Laufe der Wirtschaftsperiode zu einem Eigentümerwechsel, so schuldet der veräußernde Wohnungseigentümer das nach Wirtschaftsplan zu zahlende Hausgeld bis zum Eigentümerwechsel. Ab diesem Zeitpunkt hat dann der Erwerber die Hausgelder nach Wirtschaftsplan zu zahlen. Wird die Jahresabrechnung der letzten Wirtschaftsperiode vor dem Eigentümerwechsel beschlossen, so stehen Abrechnungsguthaben dem Veräußerer zu, etwaige Fehlbeträge hat er nachzuzahlen. Wird die Jahresabrechnung der Vorwirtschaftsperiode allerdings erst nach Eigentümerwechsel beschlossen, so stehen etwaige Abrechnungsguthaben dem Erwerber zu, Fehlbeträge hat er auszugleichen.