



## Der Eigentumswechsel in Bezug auf die Jahresabrechnung

Eine Zwischenabrechnung kann und darf bei einer WEG nicht unter dem laufenden Jahr erfolgen.

Lt. Rechtsprechung sind diese Abrechnungen jedoch dem neuen Eigentümer zur Versammlung zuzusenden, da nur dieser im Grundbuch eingetragene Eigentümer bei der Versammlung die Abrechnung anerkennen kann. 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 lt. Rechtsprechung eigenverantwortlich zwischen den Parteien Verkäufer und Käufer erfolgen.

### Kostenregelung in den Kaufverträgen im Zusammenhang mit § 16 Abs.2 des WEG:

Die Verpflichtung des Erwerbers zur Tragung der Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 16 Abs. 2 WEG wird üblicherweise in den Kaufverträgen dahingehend geregelt, dass der Käufer (Erwerber) die Lasten und Kosten ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zu tragen hat. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird teilweise mit einem bestimmten Tag festgelegt. Üblich ist in den Notarverträgen jedoch eine Regelung dahingehend, dass Besitz, Nutzen und Lasten mit dem ersten des auf die Bezahlung des vollständigen Kaufpreises folgenden Monats auf den Käufer übergehen. Da üblicherweise Verkäufer und Käufer diesen Zeitpunkt nicht von sich aus der Verwaltung mitteilen, ist jeder Verwalter gezwungen bei den Kaufvertragsparteien diesen Zeitpunkt zu erfragen. Der Zeitpunkt des Besitz-, Nutzen- und Lastenübergangs ist jedoch für die Tragung der Lasten und Kosten im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG nur für die Parteien des Kaufvertrags verbindlich. Die Verpflichtung des Erwerbers zur Zahlung der Lasten und Kosten nach § 16 Abs. 2 WEG gegenüber der Eigentümergemeinschaft richtet sich nicht nach der Regelung des Kaufvertrags, sondern nach den gesetzlichen Vorschriften des WEG.

### Kosten- und Lastentragung des Erwerbers im Zusammenhang mit § 16 Abs.2 des WEG:

Gegenüber der Eigentümergemeinschaft ist der Erwerber eines Wohnungs-/Teileigentums zur Zahlung von Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums nach §16 Abs. 2 WEG vom Zeitpunkt des Eigentumserwerbs an verpflichtet. Der Erwerb des Eigentums vollzieht sich.

### Maßgeblichkeit des Eigentumserwerbs im Zusammenhang mit der Rechtsprechung des BGH:

Nach dem Zeitpunkt des Eigentumserwerbs bestimmt sich bei Eigentumswechsel die Verpflichtung zur Zahlung der Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums nach § 16 Abs. 2 WEG. Der im Grundbuch (noch) eingetragene Wohnungseigentümer hat die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 16 Abs. 2 WEG auch dann zu tragen, wenn er das Wohnungseigentum (bereits) veräußert hat, selbst nicht mehr nutzt und für den Erwerber sogar eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist (BGH Beschluss vom 24.03.1983 VII ZB 28/82 NJW 1983, 1605/1616). Der "werdende Wohnungseigentümer" haftet auch nicht in entsprechender Anwendung des § 16 Abs. 2 WEG für Verbindlichkeiten, die noch vor seinem Eigentumserwerb begründet werden und fällig geworden sind (BGH Beschluss vom 18.05.1989 V ZB 14/88 NJW 1989, 2697). Die konkrete Verpflichtung der Wohnungseigentümer/Teileigentümer zur Zahlung von Lasten und Kosten im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG wird entweder Kraft des von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplans als Verpflichtung zur Zahlung der Vorschüsse (Beiträge/Hausgelder und Sonderumlagen) oder Kraft der von den Wohnungseigentümern gebilligten Jahresabrechnung als Verpflichtung zur Zahlung der in der Jahresabrechnung ermittelten Abrechnungsdifferenz geschuldet. Geltungsgrund für die insoweit konkretisierte Beitragspflicht (Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten) der Wohnungseigentümer/Teileigentümer ist in beiden Fällen der Beschluss der Eigentümergemeinschaft

(BGH Beschluss vom 21.04.1988 V ZB 10/87 NJW 1988, 1910/1911).

Aus diesem Grunde ist der Käufer/Erwerber einer Eigentumswohnung zur Zahlung von Abrechnungsdifferenzen/Abrechnungsspitze verpflichtet, sofern nur der Beschluss der Eigentümergemeinschaft, durch den die Nachforderungen begründet wurden (§ 28 Abs.5 WEG) nach dem Eigentumserwerb gefasst worden ist.