

## **Merkblatt 125: „Haftung für die Abrechnungsspitze!“**

Sehr geehrte Eigentümerin,  
sehr geehrter Eigentümer,

aufgrund des Verkaufs/Erwerbs Ihrer Wohnung möchten wir Sie auf folgende Rechtsprechung hinweisen. An dieser Stelle bitten wir, soweit noch nicht übermittelt, um eine Kopie der notariellen oder grundbuchamtlichen Bestätigung zur Eintragung des neuen Eigentümers.

### **Haftung für die Abrechnung aus dem Vorjahr**

Wird die Abrechnung für das Vorjahr zu einem Zeitpunkt genehmigt, in dem der Eigentümerwechsel erfolgt ist, so kann der Beschluss nur Wirksamkeit gegenüber dem Eigentümer entfalten. Grundsätzlich hat deshalb der Erwerber für den sich aus der Abrechnung des Vorjahres ergebenden Fehlbetrag einzustehen. Unerheblich ist, dass er erst nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes in die Gemeinschaft eingetreten ist. Diese Vorgehensweise, basiert auf einer 1988 vom BGH entwickelten Rechtsprechung (vgl. BGH, Beschluss v. 21.4.1988, V ZB 10187, NJW 1988, 1910)

### **Abrechnungsspitze**

Nach der vorgenannten Entscheidung des BGH begründet der Genehmigungsbeschluss über die Jahresabrechnung eine Schuld des Erwerbers nur in Höhe der so genannten "Abrechnungsspitze". Hierbei 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 demnach keine Schuld zu Lasten des Erwerbers, soweit der Fehlbetrag neben der "Abrechnungsspitze" rückständige Hausgeldvorschüsse des Voreigentümers ausweist. Gleiches gilt auch für die Auszahlung eventueller Guthaben.

### **Auszahlung der Abrechnung**

Somit kann die Abrechnung im Außenverhältnis von WEG zum Eigentümer nur gegenüber dem aktuellen Eigentümer erfolgen. Die Unterlagen für das vergangene Wohnjahr wurden dem neuen Eigentümer übermittelt. Ein Ausgleich von Abrechnungsspitzen zwischen Verkäufer und Käufer muss intern erfolgen, soweit dies im Rahmen einer schuldrechtlichen Vereinbarung lt. Kaufvertrag geregelt ist.

Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit und wünschen Ihnen und Ihrer Familie für die Zukunft alles Gute.

Mit freundlichen Grüßen

CONVECTA Immobilien GmbH  
Haus & Objektverwaltung