

# Abrechnungsspitze

## Die Beitragspflicht nach Eigentümerwechsel

**Einzelabrechnung und Eigentümerwechsel.** Im Falle eines Eigentümerwechsels während der Abrechnungsperiode ist zu beachten, dass der Erwerber nicht für rückständige Beitragsforderungen haftet, die vor seinem Eintritt in die Gemeinschaft fällig geworden sind (siehe auch „Vorschüssen nach Eigentümerwechsel“). Übersteigen in diesem Fall die für das Objekt angefallenen Ausgaben die Summe der nach dem Wirtschaftsplan insgesamt geschuldeten Beitragsvorschüsse, so ergibt sich aus der Differenz eine Abrechnungsspitze zu Lasten des Erwerbers. In dieser Höhe begründet der Beschluss der objektsbezogenen Einzelabrechnung eine Nachzahlungspflicht des Erwerbers (siehe auch „Wirkung der Jahresabrechnung“). Ist die Summe der nach dem Wirtschaftsplan insgesamt geschuldeten Beitragsvorschüsse größer als die für das Objekt angefallenen Ausgaben, so ergibt sich aus der Differenz eine Abrechnungsspitze zugunsten des Erwerbers.

Um darüber hinaus für den Erwerber geltenden Abrechnungssaldo zu ermitteln, darf die Einzelabrechnung nicht nur objektsbezogen vorgenommen werden, indem lediglich der Anteil an den Gesamtausgaben der Summe der von Veräußerer und Erwerber tatsächlich geleisteten Beitragsvorschüsse gegenübergestellt wird. Vielmehr ist auf der Grundlage der objektsbezogenen Abrechnung **eine personenbezogene Abrechnung für den Erwerber** vorzunehmen. Hierbei sind nur rückständige Beitragsvorschüsse zu berücksichtigen, die **der Erwerber** nach dem Eigentümerwechsel auf Grund des Wirtschaftsplanes **schuldet**. Beitragsrückstände des Veräußerers sind hingegen **nicht** in die Einzelabrechnung einzustellen; für diese haftet weiterhin nur der Veräußerer auf Grund des beschlossenen Wirtschaftsplanes.

Eine eventuelle Ausgleichspflicht zwischen Veräußerer und Erwerber kann sich aus deren Verhältnis zueinander ergeben.

**Vorschüsse nach Eigentümerwechsel.** Der einzelne Wohnungseigentümer schuldet Lasten und Kostenbeiträge, die während der Dauer seiner Mitgliedschaft in der Gemeinschaft für sein Wohnungseigentum fällig werden (sog. Fälligkeitshistorie). Kommt es durch Veräußerung des Wohnungseigentümers zu einem Eigentümerwechsel, schuldet der vormalige Wohnungseigentümer weiterhin Vorschüsse gem. § 28 Abs. 2 WEG, die im Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung im Grundbuch fällig sind. Vorschüsse, die entsprechend dem beschlossenen Wirtschaftsplan erst nach der Eigentumsumschreibung fällig werden, schuldet hingegen allein der Erwerber.

**Wirkung der Jahresabrechnung.** Der spätere Beschluss der Jahresabrechnung entfaltet nur Wirkung für und gegen den Erwerber, der im Zeitpunkt der Beschlussfassung grundbuchlich eingetragener Wohnungseigentümer ist. Anspruchsbegründende Wirkung hat der Beschluss der Einzelabrechnung nur im Hinblick auf die Abrechnungsspitze, also die Höhe des Betrages, um den der in der Einzelabrechnung festgestellte Betrag die im Wirtschaftsjahr festgelegten Vorschüsse überschreitet. Die Nachzahlungspflicht in Höhe der **Abrechnungsspitze** trifft allein den Erwerber, der zur Zeit der Beschlussfassung grundbuchlich eingetragener Eigentümer ist. Der Beschluss begründet hingegen keine Nachzahlungspflicht des Veräußerers, der zur Zeit der Beschlussfassung bereits aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist. Der Überschuss aus der beschlossenen Einzelabrechnung steht allein dem Erwerber zu, so dass der Veräußerer im Hinblick auf rückständige Vorschüsse (Hausgeldzahlungen) daraus gegenüber der Gemeinschaft keine rechtsvernichtende Einwendung herleiten kann. Der Ausgleich der Abrechnungsspitze erfolgt im Verhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber nach den Bestimmungen des Erwerbvertrages.