

## Hinweisblatt Rechtsfolgen Eigentümerwechsel

Mit dem Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft verliert der bisherige Eigentümer seine Rechte zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung und Mitwirkung an den Beschlussfassungen. Der ausgeschiedene Eigentümer hat auch kein Rügerecht bezüglich Mängel der Jahresabrechnung. Die Genehmigung der Abrechnung für das Vorjahr, in dem er noch Mitglied der Eigentümergemeinschaft war, ist für ihn nicht verbindlich. Der ausgeschiedene Eigentümer kann aus der Abrechnung weder berechtigt noch verpflichtet werden. Das Ergebnis der Jahresabrechnung enthält also nur Rechtswirkungen zulasten oder zugunsten des neuen Eigentümers.

**Ausgeschiedener Eigentümer:**

Verpflichtungen des ausgeschiedenen Eigentümers, die vor dem Eigentümerwechsel entstanden sind, bleiben aber bestehen. Hat der ausgeschiedene Eigentümer zum Beispiel seine Zahlungsverpflichtungen nach dem Wirtschaftsplan oder den Abrechnungen der Vorjahre nicht erfüllt, kann die Gemeinschaft gegen ihn die Zahlungsansprüche auch nach seinem Ausscheiden geltend machen. Ein ausgeschiedener Wohnungseigentümer haftet nicht für die Abrechnungsspitze aus einer nach seinem Ausscheiden beschlossenen Jahresabrechnung.

**Neuer Eigentümer übernimmt Verpflichtungen:**

Ab Eigentumsübergang (Eintragung ins Grundbuch) ist der neue Eigentümer zur Teilnahme an den Eigentümerversammlungen und an den Beschlussfassungen berechtigt.

Die fällig werdenden Hausgeldzahlungen und Sonderumlagen gehen ausschließlich zu seinen Lasten. Umgekehrt steht dem Käufer auch ein Guthaben aus der Jahresabrechnung zu.

Der Käufer haftet der Gemeinschaft auch für solche Verbindlichkeiten, deren zu Grunde liegenden Beschlüsse vor dem für den Eigentümerwechsel maßgeblichen Zeitpunkt gefasst wurden, die aber erst nach diesem Zeitpunkt fällig wurden. (Bsp: Erhebung einer Sonderumlage, Hausgeldvorauszahlungen).

Der Käufer hat für den sich aus der Abrechnung des Vorjahres ergebenden Fehlbetrag einzustehen (Abrechnungsspitze). Unerheblich ist, dass er erst nach Ablauf des Abrechnungszeitraums in die Eigentümergemeinschaft eingetreten ist.

Der Käufer haftet aber nur in Höhe der so genannten „Abrechnungsspitze“. Die Abrechnungsspitze wird aus den im Wirtschaftsplan veranschlagten Hausgeldvorauszahlungen in Gegenüberstellung der in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Kosten ermittelt.

Der Genehmigungsbeschluss begründet keine Schuld zulasten des Käufers, soweit der Fehlbetrag neben der Abrechnungsspitze rückständige Hausgeldvorschüsse des Voreigentümers ausweist.

In bestimmten Fällen kann aber auch der Käufer für Schulden des alten Eigentümers in Anspruch genommen werden: Enthält die Gemeinschaftsordnung eine Bestimmung, wonach der Käufer einer Eigentumswohnung für Hausgeldrückstände des Vorgängers haftet, so ist diese Regelung nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich wirksam. Zu den Hausgeldrückständen gehören nicht nur rückständige Hausgeldvorschüsse nach dem Wirtschaftsplan, sondern auch rückständige Beiträge auf eine fällige Sonderumlage.