

Pressemitteilung

Richtiger Umgang mit der Abrechnungsspitze beim Verkauf von Wohnungen

Der Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. klärt auf:

Wer kennt es nicht: kommt es bei Wohnungen im Laufe eines Jahres zu einem Mieterwechsel, werden Verbrauchswerte (Wasser, Heizung) zum Übergabetag abgelesen und die umlagefähigen Nebenkosten beiden Parteien mit der Jahresabrechnung für die jeweilige Mietdauer in Rechnung gestellt. Doch wie verhält es sich bei einem Eigentümerwechsel mit Guthaben und Nachzahlungen rund um die Jahresabrechnung? Haftet der Verkäufer für Fehlbeträge oder ist der Neueigentümer verantwortlich?

Als „Abrechnungsspitze“ wird im Wohnungseigentumsrecht der Betrag bezeichnet, der sich ergibt, wenn der Abrechnungssaldo der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben die nach dem Wirtschaftsplan für diese Wohneinheit zu leistenden Beträge übersteigt. Nach dem Verkauf einer Eigentumswohnung ist der Verkäufer, der seinen monatlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem Wirtschaftsplan nachgekommen ist, jedoch nicht automatisch für eine Nachzahlung verantwortlich; auch steht ihm ein eventuelles Guthaben nicht mehr automatisch zu. Dr. Oliver Martin, Vorstandsvorsitzender im Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.: „Kommt es beispielsweise im Frühjahr zu einem Eigentumswechsel, die Jahresabrechnung für das letzte Kalenderjahr liegt aber erst im Sommer vor, ist klar geregelt, dass alle Verpflichtungen in den Verantwortungsbereich des Neueigentümers übergehen, wenn er zum Tag der Beschlussfassung über diese Jahresabrechnung im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen ist.“

Das Datum der Eintragung im Grundbuch ist somit ausschlaggebend: Der Veräußerer ist bis zum Eintragungstag für monatliche Hausgeldzahlungen oder Fehlbeträge verantwortlich oder profitiert von möglichen Guthabenbeträgen aus der Jahresabrechnung. Ab der Grundbucheintragung des Erwerbers übernimmt dieser alle Hausgeldzahlungen sowie eventuelle Nachzahlungen aus dem vorherigen Wirtschaftsjahr. Resultieren aus den Einzahlungen des Voreigentümers und den tatsächlich entstandenen Kosten des Abrechnungszeitraums positive Differenzbeträge, erhält der Erwerber diese als Gutschrift - auch wenn er die Zahlungen selbst gar nicht geleistet hat. Auch werden Abrechnung und Einladung zur Eigentümerversammlung ausschließlich an den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer verschickt. „Dies führt bei dem Käufer, der so eine Nachzahlung zu leisten hat, aber nicht minder bei einem Verkäufer, der weder ein Guthaben ausgezahlt, noch eine Jahresabrechnung übermittelt bekommt, meist zu völligem Unverständnis und regen Nachfragen bei den Verwaltern“, so der Jurist Dr. Oliver Martin, „umso wichtiger ist es dem Verwalter das Datum der Eigentumsumtragung im Grundbuch (nicht das der Auflassungsvormerkung) schnellstmöglich mitzuteilen“.

Natürlich können beide Parteien individuelle Vereinbarungen über den Umgang mit der Abrechnungsspitze und hinsichtlich der Übermittlung einer Kopie der Jahresabrechnung treffen. Da Immobilien jedoch nicht personen- sondern objektbezogen verwaltet werden, ist der beauftragte Immobilienverwalter für die Bearbeitung eventueller Nebenabsprachen nicht verantwortlich. Er richtet sich in der Korrespondenz immer ausschließlich an den aktuellen Eigentümer der Wohneinheit.

Bei Fragen zu diesen oder andere Themen steht der Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz-Saarland e.V. gerne per Mail an office@vdiv-rps.de zur Verfügung. Allgemeine Informationen rund um Immobilien erhalten Interessierte auch im Internet unter www.vdiv-rps.de oder bei www.facebook.com/vdivrps.

Geschäftsführender
Vorstand
Markus Herrmann

Vorstandsvorsitzender
Dr. Oliver Martin

Vorstand Rheinland-Pfalz
Angelika Neubauer

Vorstand Saarland
Axel Ewen

Mitglied des Vorstands
Frank Hennig

VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Rheinland-Pfalz/
Saarland e.V.
Metzgergasse 1
67246 Dirmstein

T 06238 98358-13
F 06238 98358-213
office@vdiv-rps.de

Amtsgericht
Ludwigshafen am Rhein
VR 60691

Steuernummer
27 662 40656

Bankverbindung
VR Bank Kur- und
Rheinpfalz eG
IBAN DE78 5479
0000 0005 2434 83
BIC GENODE61SPE

Über den Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.

Fachlich ausgebildete Wohnungseigentums- und Mietverwalter von Rheinland-Pfalz und dem Saarland haben sich im Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. (kurz: VDIV-RPS) organisiert. Die aktuell rund 140 Mitglieder verwalten in beiden Bundesländern etwa 105.000 Einheiten mit einem Wert von 12,6 Milliarden Euro. Der Verband ist Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V. (Berlin). Ziel ist es u.a., Wohnungs- und Miethauseigentümer zu aktuellen Immobilienthemen zu informieren, sie bei der Wahl des richtigen Verwalters zu beraten und im Streitfall zwischen Eigentümern und Verwaltern zu schlichten.