



Die Abrechnungsspitze

Haftung aus der Abrechnung für das Vorjahr mit Eigentümerwechsel

Im Fall des Eigentümerwechsels durch Rechtsgeschäft (notarieller Kaufvertrag oder Schenkung) tritt der Erwerber mit seiner Eintragung in das Grundbuch in die Gemeinschaft ein. Ein Erwerber haftet dem Gemeinschaftsvermögen gegenüber grundsätzlich für alle anteiligen Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums, die nach seinem Eintritt in die Eigentümergeinschaft durch Beschluss begründet und fällig gestellt werden. Auch haftet ein Erwerber für solche Verbindlichkeiten, deren zugrundeliegende Beschlüsse vor dem für den Eigentümerwechsel maßgeblichen Zeitpunkt gefasst, jedoch erst nach diesem Zeitpunkt fällig wurden (z.B. Sonderumlagen). Zusätzlich haftet auch ein Erwerber für die sogenannten "Abrechnungsspitze". Wird die Abrechnung für das Vorjahr zu einem Zeitpunkt genehmigt, in dem der Eigentümerwechsel (Grundbuchumschreibung) bereits erfolgt ist, so entfaltet der Beschluss nur Wirksamkeit gegenüber dem Erwerber. Grundsätzlich hat deshalb der Erwerber für den sich aus der Abrechnung des Vorjahrs ergebenden Fehlbetrag (Guthaben wie Nachzahlung) in Höhe der Abrechnungsspitze einzustehen. Unerheblich ist, dass er erst nach Ablauf des Abrechnungszeitraums in die Eigentümergeinschaft eingetreten ist (zuletzt dazu: BGH, Urteil v. 2.12.2011, V ZR 113/11).

Erläuterungshinweis: Abrechnungsspitze

Bei der sogenannten Abrechnungsspitze 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 danach keine Schuld zulasten des Erwerbers, soweit der Fehlbetrag neben der Abrechnungsspitze rückständige Hausgeldvorschüsse des Voreigentümers ausweist. Die Errechnung der Abrechnungsspitze setzt voraus, dass die gegenüber „Alteigentümer“ (Ausgeschiedener Eigentümer, Rechtsvorgänger) fällig gewordenen Hausgeldvorschüsse laut Wirtschaftsplan unabhängig von ihrer tatsächlichen Zahlung dem auf die Wohnung entfallenden Kostenanteil gegenübergestellt werden und die sich hieraus ergebende Differenz als Abrechnungsspitze errechnet wird (BGH, Urteil v. 10.3.1994, IX ZR 98/93).

Musterbeispiel zur Berechnung der Abrechnungsspitze:

Summe der auf die Wohnung entfallenden Kosten im Wirtschaftsjahr:	3.000,00 EUR
abzüglich Hausgeldvorschüsse nach gültigem Wirtschaftsplan:	2.500,00 EUR
Abrechnungsspitze:	-500,00 EUR

Beispiel für die Berechnung der Hausgeldrückstand des Alteigentümers

Hausgeldvorschüsse nach gültigem Wirtschaftsplan:	2.500,00 EUR
hierauf wurden tatsächlich gezahlt:	2.150,00 EUR
Hausgeldrückstand Alteigentümer:	-350,00 EUR

Die Berechnung des Hausgeldrückstands gegen den Rechtsvorgänger ist ausschließlich informativ. Vom Erwerber sind im o.a. Beispiel 500,- Euro als Abrechnungsspitze, vom Alteigentümer noch 350,- Euro an die Gemeinschaft zu zahlen.