

Hausgeldzahlung in einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft – Neubau – Aufteilung – Erstverkauf

Die werdende **Wohnungseigentümergeinschaft** entsteht, wenn eine Auflassungsvormerkung für einen Erwerber im Grundbuch eingetragen ist und dieser Erwerber Besitz an der erworbenen Wohnung hat (Übergabe der Wohnung). Mit diesem Zeitpunkt begründet sich außerdem die Hausgeldzahlungspflicht für **alle** Einheiten gem. dem aufgestellten Wirtschaftsplan, auch wenn sich weitere Einheiten noch im Besitz des teilenden Eigentümers (Bauträgers) befinden. Auch auf den Bautenstand der übrigen Wohnungen/Einheiten kommt es hierbei nicht an.



In der Praxis stellt dies ein kaum lösbares Abrechnungsproblem dar. Der teilende Eigentümer argumentiert häufig, dass ja gar keine Kosten (jedenfalls Verbrauchskosten) anfallen würden und eine Hausgeldzahlung deshalb entbehrlich sei. Zur vollen Hausgeldzahlung sieht sich dieser oft nicht veranlasst.

Die Hausgeldabrechnung erfolgt zwingend für den gesamten Abrechnungszeitraum für die Einheit.

Eine Trennung der Eigentumszeiträume findet nicht statt – die Rechtsprechung legt eine einheitenbezogene Abrechnung (BGH 11.02.2011-V ZR 113/11) fest.

Der neue Eigentümer erhält die Abrechnung und übt das Stimmrecht zu deren Genehmigung, hier für die Abrechnungsspitze, aus. Für diese haftet der Käufer auch.

Merke:

1) An der vollständigen Hausgeldeinzahlung durch alle Beteiligten ab der Entstehung der werdenden Eigentümergemeinschaft führt kein Weg vorbei. Teilender Eigentümer und Hausverwaltung sind gut beraten, von der ersten Stunde die Zahlungspflicht zu beziffern und umzusetzen.

2) Die Abrechnungsspitze ist dann richtig ermittelt und der teilende Eigentümer kann notarvertraglich vereinbaren, dass der Saldo anteilmäßig, entsprechend dem Besitzzeitraum, dem Käufer und dem Bauträger betreffen. Die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung kann man entsprechend den Nutzungszeiträumen splitten und den jeweiligen Nutzungszeiträumen richtig zuordnen. Die übrigen Betriebskosten werden zeitanteilig verrechnet.

3) Gegen eine entsprechende Sondervergütung (Zeitaufwand) kann – neben der einzelnen einheitenbezogenen Abrechnung nach WEG – ggf. die Verwaltung die Verrechnung für die jeweiligen Partner entsprechend der Nutzungszeiträume (bei vorhandener gesplitteter Verbrauchsabrechnung) als zusätzliche Serviceleistung vornehmen.

4) Somit ist gewährleistet, dass der teilende Eigentümer nicht mit Verbrauchskosten belastet wird, die nicht in seinem Besitzzeitraum angefallen sind. An den übrigen Kosten aber nimmt er vollumfänglich teil.