

Wer schuldet bei einem Verkauf einer Eigentumswohnung das Wohngeld?

Diese Frage führt oft zu Streitigkeiten. Dabei denken die beteiligten Vertragsparteien, sie haben alles im notariellen Kaufvertrag richtig gemacht in dem sie den Termin der Übergabe genau festgelegt haben.

Die Parteien wissen aber oft nicht, dass diese Vereinbarung nur im Innenverhältnis gilt, aber nicht im Außenverhältnis zum Verwalter oder den Miteigentümern. Für den Verwalter und den Miteigentümern ist immer der Eigentümer zuständig, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gemäß § 16 Abs. 2 WEG. im Grundbuch steht. (AG Wilhelmshaven, Urteil vom 10.02.2016, 6 C 448/15). Nur im Zwangsversteigerungsverfahren gilt eine Ausnahme. Dieser haftet aber ausdrücklich nicht für nicht geleistete

Vorauszahlungen des Voreigentümers. (BGH, NJW 1999 S. 3713).

Aufgrund dieser gesetzlichen Regelung ist der Verwalter nicht einmal verpflichtet, sondern es ist ihm verboten für beide Vertragsparteien Zwischenabrechnungen zu erstellen, so der Immobilienexperte Armin Nowak, Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Tut er es doch ist dies allenfalls ein unverbindlicher Service, der aber nicht rechtsverbindlich ist, denn der neue Wohnungseigentümer, sofern er im Grundbuch eingetragen ist, ist alleine für die Abrechnungsspitze zuständig. Die Kostentragungspflicht für den veräußernden Wohnungseigentümer endet erst mit Eigentumsumschreibung. (BGH, Urteil v. 2.12.2011, V ZR 113/11).
