

## IMMOBILIEN-KOLUMNE 01/2017



Immobilienexperte Armin Nowak  
aus Berchtesgaden

### **Wer schuldet bei einem Verkauf einer Eigentumswohnung das Wohngeld?**

**Oft führt bei einem Verkauf einer Eigentumswohnung die Frage, wer für die Wohngeldzahlung ab wann verantwortlich ist zu Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien oder sogar mit dem Verwalter. 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). Im Zwangsversteigerungsverfahren gilt die einzige Ausnahme, dass der Erwerber bereits am Zuschlagtag für die Wohngeldzahlung verantwortlich ist und auch für die Abrechnungsspitze haftet, sofern der Beschluss in seiner Nutzungszeit fällt. Er 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 IVD-Regionalbeirat und 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 im Grundbuch. (BGH, Urteil v. 2.12.2011, V ZR 113/11).

Den vertraglich vereinbarten Ausgleich haben die Vertragsparteien dann aufgrund des Kaufvertrages selbst vorzunehmen. Diese Verteilung hat nichts mit dem Verwalter oder den Miteigentümern zu tun.