

Die werdende Wohnungseigentümergeinschaft im Neubau und die Hausgeldzahlung nebst Abrechnung



Die werdende Wohnungseigentümergeinschaft (auch faktische WEG)

Die werdende Wohnungseigentümergeinschaft entsteht, wenn eine Auflassungsvormerkung für einen Erwerber im Grundbuch eingetragen ist und dieser Erwerber Besitz an der erworbenen Wohnung hat (die Übergabe an diesen ist erfolgt). Mit diesem Zeitpunkt begründet sich außerdem die Hausgeldzahlungspflicht für alle Einheiten gem. Wirtschaftsplan, auch wenn sich diese noch im Besitz des teilenden Eigentümers (Bauträgers) befinden. Sie begründet sich für die gesamte werdende Eigentümergeinschaft, jedenfalls immer für die betroffene Wirtschaftseinheit. Auf den Bautenstand der übrigen Wohnungen 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.

Die Abrechnungsspitze

Die Abrechnungsspitze im WEG ermittelt sich wie folgt:

- a) Ermittlung Ist-Kosten der jeweiligen Einheit gem. Hausgeldabrechnung
- b) Ermittlung der Soll-Hausgeldzahlung gem. Wirtschaftsplan für den Abrechnungszeitraum (nicht die tatsächlichen Einnahmen sind maßgebend, es wird unterstellt, dass das Hausgeld komplett für den Abrechnungszeitraum als Einnahme vorliegt)
- c) $A \text{ minus } B = \text{Abrechnungsspitze}$



Die Folgen einer nicht vollständigen Hausgeldzahlung durch den teilenden Eigentümer

Eine teilweise oder ganz unterlassene Hausgeldzahlung durch den teilenden Eigentümer führt direkt zu Liquiditätsproblemen der werdenden Eigentümergemeinschaft. Gerade im ersten Jahr sind die Ausgaben überdurchschnittlich hoch (Inbetriebnahme, Vorfälligkeiten von Prämien und Wartungsverträgen, etc.). Diese müssen zwingend vermieden werden, was nur einhergeht mit der Beitreibung der gem. Wirtschaftsplan geforderten Hausgeldbeiträge. Womit bereits zu Beginn der gemeinsamen Zusammenarbeit innerhalb der faktischen Eigentümergemeinschaft ein starkes Missverhältnis entsteht. Die Verwaltung muss – in Ausübung deren gesetzlichen Pflichten – als Vertreterin der faktischen Eigentümergemeinschaft gegen den teilenden Eigentümer, der die Verwaltung in der Regel bestellt hat, juristisch vorgehen. Was in jedem Fall zu Verstimmung und Verständnislosigkeit führen wird.

Die Praxislösung

- 1) An der vollständigen Hausgeldeinzahlung durch alle Beteiligten ab der Entstehung der werdenden Eigentümergemeinschaft führt kein Weg vorbei. Teiler 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.