

Merkblatt

Grundsätze der WEG-Abrechnung bei Verkauf einer Eigentumswohnung

Sehr geehrte/r Eigentümer/in,

zum besseren Verständnis der mit dem Verkaufes zusammenhängenden spezifischen Abrechnungserfordernisse in einer Eigentümergesellschaft, erlauben wir uns, Ihnen nachfolgend die wichtigsten Regelungen zur Kenntnis zu geben:

1. Spätestens nach Mitteilung des Notars über die Kaufpreisfälligkeit und die Bezahlung des Kaufpreises sollte der verkaufende Eigentümer den Verwalter in geeigneter Weise vom Verkauf informieren. Dies kann mittels des Auszugs aus dem Kaufvertrag oder einem Grundbuchauszug erfolgen.
2. Der Verkäufer haftet bis zur Eintragung des Käufers als Eigentümer für die Zahlung des laut Wirtschaftsplans beschlossenen Hausgeldes. Der Käufer wird nicht automatisch mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten Hausgeldschuldner. Nebenabreden können im Kaufvertrag vereinbart werden, berühren jedoch nicht die Pflichten laut WEG-Gesetz.
3. Die WEG-Abrechnung des beendeten Wirtschaftsjahres erhält der Eigentümer, der zum Zeitpunkt der Abrechnungsfälligkeit als Eigentümer im Grundbuch steht.
4. Weist die Abrechnung Nachzahlungen aus, muss diese der Eigentümer nachzahlen, der zum Zeitpunkt der Abrechnungsfälligkeit im Grundbuch steht. Entsteht ein Guthaben, ist auch dieses an den Eigentümer, der zum Zeitpunkt der Abrechnungsfälligkeit im Grundbuch steht, auszuführen.
5. Nachzahlungen betreffen nur die sogenannte „Abrechnungsspitze“ – das bedeutet nur den Teil des Abrechnungsergebnisses, welches den laut Wirtschaftsplan zu leistenden Hausgeldanteil übersteigt. Für Hausgeldschulden, die bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch entstanden sind, haftet weiterhin der Verkäufer.
6. Sollte die Wohnung vermietet verkauft worden sein, muss sich der Verkäufer beim Käufer informieren und gegebenenfalls dort die Kopie der WEG- und Heizkostenabrechnung zwecks Betriebskostenabrechnung an seinen Mieter verlangen. Der Verwalter hat keine Legitimation diese Unterlagen dem ausgeschiedenen Eigentümer zur Verfügung zu stellen.

Wir bedanken uns für die Kenntnisnahme und stehen Ihnen gerne zwecks weiterer Fragen zur Verfügung.