

# FAQ – Eigentümerwechsel & Abrechnung



## Grundsatz Eigentümerwechsel

F: Ab wann gilt ein Eigentümerwechsel offiziell?

A: Maßgeblich ist ausschließlich die Eintragung im Grundbuch. Erst zu diesem Zeitpunkt beginnt bzw. endet die Zugehörigkeit zur Eigentümergemeinschaft – unabhängig von Vereinbarungen im Kaufvertrag.

F: Wer ist nach dem Verkauf noch Mitglied der Eigentümergemeinschaft?

A: Nach der Umschreibung im Grundbuch ist nur noch der neue Eigentümer Mitglied der Gemeinschaft. Der bisherige Eigentümer verliert alle Rechte, z. B. Teilnahme an Versammlungen oder Stimmrecht.

## Hausgeld & laufende Kosten

F: Wer zahlt das Hausgeld nach dem Verkauf?

A: Ab dem Zeitpunkt der Grundbuchumschreibung ist der neue Eigentümer für alle fälligen Hausgeldzahlungen verantwortlich.

F: Wer zahlt Hausgeld vor dem Eigentümerwechsel?

A: Bis zur Umschreibung im Grundbuch bleibt der alte Eigentümer zahlungspflichtig, auch wenn im Kaufvertrag etwas anderes vereinbart wurde.

## Jahresabrechnung & Abrechnungsspitze

F: Wer erhält die Jahresabrechnung?

A: Die Abrechnung wirkt immer gegenüber dem aktuellen Eigentümer – also demjenigen, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch steht.

F: Muss der neue Eigentümer für alte Kosten zahlen?

A: Ja, aber nur eingeschränkt. Der neue Eigentümer haftet für die sogenannte Abrechnungsspitze – also die Differenz zwischen tatsächlichen Kosten und geleisteten Vorauszahlungen

F: Muss der neue Eigentümer auch alte Hausgeldschulden übernehmen?

A: Grundsätzlich nein. Rückstände des alten Eigentümers bleiben dessen Verpflichtung.  
Ausnahme: Wenn die Gemeinschaftsordnung eine entsprechende Regelung enthält, kann der Erwerber auch hierfür haften.

## Sonderumlagen

F: Wer zahlt eine beschlossene Sonderumlage?

A: Entscheidend ist der Fälligkeitszeitpunkt:

- Fällig vor Eigentümerwechsel → alter Eigentümer zahlt
- Fällig nach Eigentümerwechsel → neuer Eigentümer zahlt

## Haftung des alten Eigentümers

F: Ist der alte Eigentümer komplett raus aus der Verantwortung?

A: Nein. Für Verbindlichkeiten, die während seiner Zeit entstanden sind, kann er bis zu 5 Jahre nach dem Verkauf noch haften – anteilig nach seinem früheren Miteigentumsanteil.

## Nebenkostenabrechnung bei vermieteten Wohnungen

F: Wer erstellt die Nebenkostenabrechnung für den Mieter bei Eigentümerwechsel?

A: Das hängt vom Abrechnungszeitraum ab:

- Zeitraum bereits abgeschlossen → alter Eigentümer rechnet ab
- Zeitraum läuft noch → neuer Eigentümer rechnet ab

F: Gibt es eine Zwischenabrechnung beim Eigentümerwechsel?

A: Nein. Es wird immer über den gesamten Abrechnungszeitraum (12 Monate) abgerechnet.

F: Wer bekommt Nachzahlungen oder muss Guthaben auszahlen?

A: Derjenige, der die Abrechnung erstellt (also alter oder neuer Eigentümer), hat auch Anspruch auf Nachzahlungen bzw. muss Guthaben auszahlen.

## Wichtiger Hinweis

Für die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung ist ausschließlich die Grundbuchlage maßgeblich. Interne Vereinbarungen zwischen Käufer und Verkäufer haben darauf keinen Einfluss.

## Kontakt

 + 49(0) 7731 5959130

 [www.schmid-hww.de](http://www.schmid-hww.de)

 [info@schmid-hww.de](mailto:info@schmid-hww.de)