

Zum Schluss – Abrechnung zwischen Verkäufer und Käufer!

Nach Zahlung des Kaufpreises und Übergabe des Kaufobjektes durch den Verkäufer an den Käufer bleiben noch einige Abrechnungen vorzunehmen.

Üblicherweise erhält der Verkäufer noch Kosten vom Käufer erstattet. Dies liegt an folgender Situation:

Nach den Bestimmungen des Kaufvertrages hat der **Käufer alle Lasten ab Übergabe** zu tragen. Im Außenverhältnis hat aber manche Kostenposition nach wie vor der Verkäufer zu zahlen, dies gilt vor allen Dingen für die **Grundsteuer** und für das **Hausgeld** ("Wohngeld").

Die **Grundsteuer** wird von der Gemeinde / dem Bezirksamt für das Kalenderjahr festgesetzt. Zur Zahlung ist sie vierteljährlich, fällig am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. Steuerschuldner im Außenverhältnis gegenüber dem Finanzamt ist für das gesamte Kalenderjahr der Verkäufer. Im Innenverhältnis ist allerdings zwischen Verkäufer und Käufer vereinbart, dass der Lastenwechsel bereits mit Übergabe stattfindet. Bereits bezahlte Quartale, die über dem Übergabezeitpunkt hinausgehen, müssen daher zwischen Verkäufer und Käufer noch im Innenverhältnis abgerechnet werden.

Für den Verwalter und für die Wohnungseigentümergeinschaft "existiert" der Käufer **erst mit Eigentumsumschreibung** im Grundbuch. Kaufvertraglich ist zwischen Verkäufer und Käufer aber vereinbart, dass der Käufer bereits **ab Übergabezeitpunkt** die Lasten, also auch das Wohngeld, übernimmt. Während im Außenverhältnis gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft daher der Verkäufer noch für die Wohngeldzahlung haftet, soll es der Käufer im Innenverhältnis schon zahlen. Hat die Übergabe und damit der Nutzen- und Lastenwechsel mitten im Monat stattgefunden, hat der Verkäufer das Wohngeld für diesen Monat bereits schon vorausgezahlt. Auf den Käufer schon im Innenverhältnis entfallende Zahlungen muss dieser daher an den Verkäufer erstatten.

Ab der Übergabe hat im Innenverhältnis der Käufer das Wohngeld zu zahlen. Hier gibt es zwei technische Wege:

- Der Verkäufer teilt dem Käufer das Verwalterkonto mit und der Käufer leistet das Wohngeld auf dieses Konto.
- Der Verkäufer erbringt die Zahlung nach wie vor an den Verwalter bis zur vollzogenen Eigentumsumschreibung, der Käufer erstattet ihm diesen Betrag dann jeweils nach Zahlung.