

Information zum Eigentümerwechsel



Immer wieder gibt es im Zusammenhang mit einem Wohnungsverkauf Fragen und Missverständnisse bezüglich der richtigen Vorgehensweise und der jeweiligen Verpflichtung von Verkäufer und Käufer gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft. Aus diesem Grund möchten wir Ihnen im Folgenden die rechtlich richtige Vorgehensweise erläutern.

Grundsätzlich ist der im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer der, der gegenüber der Eigentümergeinschaft verpflichtet und Schuldner der Hausgeldforderung ist. Wird die Wohnung verkauft, erhält der Verwalter manchmal eine Kopie des Kaufvertrages bzw. anderweitig eine Information über den erfolgten Notartermin. Alleine aus der Anzeige des Wohnungsverkaufes ist für die Hausverwaltung nicht erkennbar, wer ab wann neuer Eigentümer ist. Dem Eigentumsübergang gehen oft privatrechtliche Vereinbarungen voraus, deren Inhalt dem Hausverwalter üblicherweise unbekannt sind. Grundsätzlich gilt, dass mit dem vertraglich formulierten Termin des „*Überganges der Nutzen und Lasten*“ nicht der Eigentumsübergang gemeint ist – dieser wird, meist einige Monate nach dem Verkauf, durch Grundbuchänderung dem Verkäufer und dem Käufer mitgeteilt. Der Verkäufer bleibt also solange Eigentümer und Hausgeldschuldner gegenüber der Eigentümergeinschaft bis die Eintragung des Käufers im Grundbuch erfolgt ist.

Sollten Sie anderes vereinbart haben und trotz allem eine andere Vorgehensweise wünschen, benötigen wir hierfür die schriftliche Zustimmung sowohl vom Verkäufer als auch vom Käufer. Zusätzlich sind die im Folgenden aufgeführten Voraussetzungen zu beachten:

- Vorlage der vom Verkäufer als auch vom Käufer unterschriebenen Zustimmung
- Vorlage der kompletten Kontaktdaten des Käufers inklusive Telefonnummer und E-Mailadresse
- Vorlage des SEPA-Mandats vom Käufer (dieses können wir erst erstellen und versenden wenn uns die Daten des neuen Eigentümers bekannt sind, gerne können Sie uns diese auch bereits vorab schriftlich zukommen lassen)
- Vorlage ausgefülltes Informationsblatt „Rückmeldebogen Eigentümerwechsel“

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass erst wenn all diese Voraussetzungen erfüllt sind, Ihre Wünsche berücksichtigt werden können. Bis dahin schuldet der Verkäufer das Hausgeld. Bereits eingezogene Hausgelder können im Nachhinein nicht erstattet werden, auch wenn das Übergabedatum in der Vergangenheit liegt. Die entsprechende Verrechnung erfolgt direkt zwischen Verkäufer und Käufer.

Bitte tragen Sie als Verkäufer Sorge, dass der Wohngeldeinzug vom neuen Eigentümer reibungslos erfolgen kann - hier handelt es sich um eine Gefälligkeit für Sie als Verkäufer - denn wohnungseigentumsrechtlich bleiben Sie Eigentümer bis zur Auflassung im Grundbuch. Die Auflassung kann Monate nach dem Notarvertrag sein.

Bitte verstehen Sie diese Vorgehensweise nicht als bürokratische Schikane. All diese vorgesehenen Punkte resultieren aus jahrelanger Erfahrung und sollen den Eigentumsübergang für alle Beteiligten so reibungslos wie möglich gestalten.

Die Hausgeldabrechnung

Das Wohnungseigentumsgesetz und die Rechtsprechung sehen grundsätzlich die Hausgeldabrechnung für den gesamten Abrechnungszeitraum vor. Auf Grund dessen kann die Abrechnung auch erst nach Ende des Abrechnungszeitraumes, wenn alle erforderlichen Rechnungen vorliegen, erstellt werden.

Die Hausverwaltung ist deshalb verpflichtet gegenüber dem Eigentümer abzurechnen, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen ist. In der Regel handelt es sich hierbei um den neuen Eigentümer (Käufer). Die Hausgeldabrechnung erfolgt für den gesamten zurückliegenden Abrechnungszeitraum mit dem neuen Eigentümer - eine Trennung der Eigentumszeiträume findet nicht statt - die Rechtsprechung legt eine einheitenbezogene, d.h. wohnungsweise Abrechnung fest. Demnach wird die Abrechnungsspitze (Guthaben/Nachzahlung) mit dem neuen Eigentümer verrechnet. Die Hausgeldzahlungen des Verkäufers sind dabei selbstverständlich angerechnet. Eine Verrechnung findet entsprechend den notariellen Vereinbarungen im Bedarfsfall direkt zwischen Verkäufer und Käufer statt und berühren die Abrechnung nicht.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass ohne ausdrückliche Weisung (Rückmeldebogen Eigentümerwechsel) der eingetragene Eigentümer (Käufer) die Jahresabrechnung sowie die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung für den gesamten Abrechnungszeitraum ohne Trennung erhält.

Um Ihnen die direkte Abrechnung zwischen Verkäufer und Käufer zu erleichtern, erhalten Sie grundsätzlich eine Sammelhausgeldabrechnung inklusive zwei getrennten Hausgeldabrechnungen entsprechend den Nutzungszeiträumen. Für die Heizkostenabrechnung gibt es zwei unterschiedliche Vorgehensweisen, diese unterscheiden sich darin, ob eine Stichtagsablesung der relevanten Zähler stattfindet oder nicht. Ohne Ablesung erfolgt die Aufteilung der Heiz- und Wasserkosten zeitanteilig und nach Gradtagszahlen (Schätzung). Mit Ablesewerten wird stichtagsgenau und demnach verbrauchsabhängig abgerechnet. In beiden Fällen erhalten Sie für beide Nutzungszeiträume je eine Heiz- und Wasserkostenabrechnung. Unabhängig von der gewählten Vorgehensweise fallen grundsätzlich Kosten für die Abwicklung des Eigentümerwechsels sowie Abrechnungsgebühren für die Heiz- und Wasserkosten an.

Sollte eine stichtagsgenaue Abrechnung gewünscht werden, ist eine Ablesung der Verbrauchswerte notwendig. Diese kann entweder durch Sie selbst erfolgen oder es kann der zuständige Heizkostenabrechnungsdienst beauftragt werden. In der Regel ist auf Ihrer letzten Heizkostenabrechnung eine Telefonnummer des Abrechnungsdienstes sowie die nötige Liegenschaftsnummer angegeben – vereinbaren Sie dort einen Zwischenablesetermin direkt. Für die Selbstablesung erhalten Sie anbei das Informationsblatt Hinweise Selbstablesung. Übermitteln Sie die Daten an Ihre Hausverwaltung in Schriftform. Hierfür nutzen Sie bitte das beiliegende Formular Rückmeldebogen Eigentümerwechsel. Bitte schicken Sie uns auf Grund von Unleserlichkeit, erhöhter Fehlerquote durch Übertragungen und der Dateigröße keine Bilder der Zähler, diese werden nicht verarbeitet.

Rückmeldebogen Eigentümerwechsel

Objekt: _____

Wohnung: _____ Lage (z.B. EG links): _____

Verkäufer

Name: _____

neue Adresse: _____

Käufer

Name: _____

Aktuelle Adresse: _____

E-Mail: _____ Tel.-Nummer: _____

Übergang Kosten auf neuen Eigentümer - ab: _____
(Datum)

Abrechnungsmodell für die Heizkostenabrechnung

Keine Ablesung (Schätzung zeitanteilig und nach Gradtagszahlen)

Zwischenablesung

Wärmedienstunternehmen _____ wurde mit Ablesung beauftragt

Selbstablesung

Zählerstände

Warmwasser Bad: Warmwasser WC: Warmwasser Küche:

Nr.: Nr.: Nr.:

Kaltwasser Bad: Kaltwasser WC: Kaltwasser Küche:

Nr.: Nr.: Nr.:

Kaltwasser Waschküche:

Nr.:

Wärmemengenzähler:

Nr.:

Elektronische Heizkostenverteiler:

Flur: Bad: WC: WZ: WZ:

Nr. Nr. Nr. Nr. Nr.

Kü: EZ: EZ: Zi: Zi:

Nr. Nr. Nr. Nr. Nr.

Ort, Datum:

Verkäufer: Käufer:

Hinweise Selbstablesung

Es gibt wie bei vielen Dingen auch im Bereich der Messgeräte zahlreiche unterschiedliche Modelle. Je nach Hersteller und Typ kann das Aussehen so wie die Vorgehensweise zur Ablesung variieren, bitte notieren Sie auf Grund dessen sämtliche verfügbaren Ablesedaten (Zählernummern und Werte).

Elektronische Heizkostenverteiler

Notieren Sie die Nummer des Gerätes sowie den digitalen Wert. Bei diesen Geräten wechseln (ggf. durch Anleuchten mit einer Taschenlampe) verschiedene Anzeigewerte. Meist sind dies C 1234 31.12. M 1234 1234.

Das Erste ist eine Kontrollzahl, die für die Ablesung nicht relevant ist. Danach folgt der normale Ablesestichtag. Die nächste Anzeige ist der gespeicherte Wert für den Ablesestichtag.

Die Ziffern ohne Zusatz bedeuten den aktuellen Verbrauchswert, der für die Ablesung und Abrechnung relevant ist.

Wärmemengenzähler

Notieren Sie die Nummer des Gerätes sowie den digitalen Anzeigewert (meist in KW/h oder MW/h) des ermittelten Wärmedurchlaufes. Wenn eine 4- oder 5-stellige Zahl nicht direkt auf dem Display erscheint, müssen Sie ggf. einen danebenliegenden Knopf drücken.

Warm- und Kaltwasserzähler

Notieren Sie die Nummern der Geräte sowie die Zählerstände.

Hinweis: Sofern alle Geräte über eine Funkübermittlung verfügen, können die Werte rückwirkend reproduziert werden. Eine Ablesung zum Stichtag ist nicht notwendig. Eine Zwischenablesung erübrigt sich in diesem Fall.