

Wichtige Informationen zu Ihrem Eigentümerwechsel

Die Jahresabrechnung ist eine objektbezogene und keine personenbezogene Abrechnung. Der Verwalter hat die Jahresabrechnung demjenigen Eigentümer zu erteilen, welcher zum Zeitpunkt der Abrechnungserstellung eingetragener Eigentümer im Grundbuch ist. Dies gilt sogar für Abrechnungen über frühere Zeiträume, in welchen der neue Eigentümer noch gar kein Eigentümer war. Alteigentümer und Neueigentümer müssen sich untereinander einigen, wer welche Kosten zu entrichten hat, bzw. wem ein etwaiges Guthaben zusteht. Regelungen dazu finden sich zumeist im notariellen Kaufvertrag.

Für den Wirtschaftsplan und den daraus resultierenden Hausgeldzahlungen gilt dasselbe. Kommt es demnach im Laufe der Wirtschaftsperiode zu einem Eigentümerwechsel, so schuldet der veräußernde Wohnungseigentümer das nach Wirtschaftsplan zahlende Hausgeld bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Weiter bleibt auch der Verkäufer grundsätzlich stimmberechtigt bis zur Umschreibung.

Da die Eigentumsumschreibung im Grundbuch teilweise 3 – 5 Monate andauern kann und die Interessen des Verkäufers und Käufers nachvollziehend völlig gegensätzlich sind, können Verkäufer und Käufer eine hiervon abweichende Regelung **mit unserem nachfolgenden Eigentümerwechsel-formular treffen**, sodass der Besitzübergang wie der Eigentumsübergang im Grundbuch behandelt wird.

Ablesung Ihrer Zählerstände zum Eigentumswechsel

Bitte kreuzen Sie nachfolgend an, wie die Zwischenablesung erfolgte / erfolgen soll:

☐ Durch die Ablesefirma (kostenpflichtig)

Die Ablesefirma darf sich melden bei: _____ unter der Tel: _____

☐ Schätzung nach Gradtagszahlen durch die Ablesefirma

☐ Durch mich, Eigentümer*in (bitte Tabelle auf Seite 3 ausfüllen und mitsenden)

Eigentümer*in haftet für Vollständigkeit und Richtigkeit abgelesener Stände

Eigentümerwechsel-Formular

Zur Sicherung einer ungestörten Verwaltung wird zwischen Verkäufer und Käufer nachfolgendes vereinbart:

¹⁾ Mit dem Besitzübergang tritt der Erwerber mit allen Rechten und Pflichten als Mitglied in der Eigentümergemeinschaft (einschl. dem Anteil an der Instandhaltungsrücklage) an die Stelle des Veräußerers.
²⁾ Veräußerer und Erwerber ist bekannt, dass kein Anspruch auf eine zeitanteilige Jahresabrechnung besteht. Der Ausgleich ist im Innenverhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber zu regeln. Nach Besitzübergang erstellte Abrechnungen sind dem Erwerber zuzustellen. ³⁾ Guthaben und Fehlbeträge aus dieser Abrechnung stehen dem Erwerber zu bzw. sind von ihm nachzuzahlen. ⁴⁾ Bis zur endgültigen Umschreibung im Grundbuch, welche der Verwaltung schriftlich mitzuteilen ist, bleibt die Haftung des Veräußerers bestehen. ⁵⁾ Das Stimmrecht, die Einladung und die Teilnahme an der Eigentümerversammlung stehen ab Besitzübergang dem Erwerber zu. ⁶⁾ Zur weiteren Kostenabgrenzung kann die Hausverwaltung von Verkäufer und Erwerber beauftragt werden, eine tagesanteilige Kostenaufteilung der Jahresabrechnung zu erstellen. Hierin werden alle Kosten außer den Verbrauchskosten (für Heiz-, Warm- und Kaltwasserverbrauch) des aufzuteilenden Abrechnungszeitraums addiert und nach Tagen anteilig auf die Parteien aufgeteilt. Die tagesanteilige Kostenaufteilung der Jahresabrechnung wird pro Abrechnung mit 25€ berechnet und ist im Voraus auf das Konto des Verwalters zu überweisen.

Angaben zum Objekt / Wohneinheit:

Straße/Nr.: _____ PLZ/Ort: _____

Wohnungsnummer: _____ Geschoss: _____

Daten Eigentümer*in -alt- / Verkäufer:

Vor- und Nachname: _____

Straße/Nr.: _____ PLZ/Ort: _____

Daten Eigentümer*in -neu- / Käufer: – wichtig bitte alle im Grundbuch eingetragenen auflisten!

Vor- und Nachname: _____

Vor- und Nachname: _____

Straße/Nr.: _____ PLZ/Ort: _____

Festnetz-Nr. u. Vorwahl: _____ Mobil-Nr.: _____

E-Mail: _____ Anz. einziehender Personen: _____

Stichtag-Besitzübergang / Zahlung Hausgeld: _____

Die Beteiligten erklären sich damit einverstanden, dass im Rahmen der Verwaltungstätigkeit der Christoph Prokop Hausverwaltungen die angegebenen personenbezogenen Daten (Firmenname, Name, Vorname, Anschrift, Telefonnummer, Email-Adresse, Bankverbindung) gemäß Datenschutzerklärung verarbeitet werden dürfen. Das Erheben, Speichern, Übermitteln und Nutzen meiner Daten in dem Datenverarbeitungssystem der Christoph Prokop Hausverwaltungen ist insoweit gestattet, als dies für die Verwaltung der Auftragsabwicklung erforderlich ist. Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten an Auftragnehmer der Eigentümergemeinschaft (z.B. Ablesedienst, Handwerker, Dienstleistungsunternehmen oder Sachkundige) zur Kontaktaufnahme wegen Zugang zum verwalteten Objekt willige ich hiermit ein. Meine Einwilligung erfolgt freiwillig und kann jederzeit durch Erklärungen gegenüber der Christoph Prokop Hausverwaltungen widerrufen werden. In diesem Fall werden meine Daten gesperrt und nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist gelöscht.

Ort, Datum: _____

Unterschrift Eigentümer*in -alt- / Verkäufer

Unterschrift Eigentümer*in -neu- / Käufer

Zählerstände:

Heizungs-Ablesung

Raum:	Zähler-Nummer:	Zähler-Stand:

Wasser-Ablesung:

Raum:	Zähler-Art: Warm/Kalt	Zähler-Nummer	Zähler-Stand:

Nachfolgend haben Sie die Möglichkeit den Stromzähler, sowie den Gaszähler (bei Gas-Etagenheizung) zu erfassen. Sie müssen in beiden Fällen zum Zeitpunkt des Auszugs den Zählerstand an den jeweiligen Energie-Versorger zur Erstellung einer Schlussrechnung melden. Für diesen Vorgang ist die Hausverwaltung nicht berechtigt, da die Zähler nicht auf die WEG angemeldet sind.

Strom

Ort:	Stand:

Gas

Ort:	Stand:

Ort, Datum: _____

Unterschrift Eigentümer*in -alt- / Verkäufer

Unterschrift Eigentümer*in -neu- / Käufer