

Information zur Hausgeldabrechnung bei Eigentümerwechsel

Sehr geehrte Eigentümerin,
sehr geehrter Eigentümer,

mit diesem Schreiben informieren wir Sie über die Rechtslage und die Handhabung der Jahresabrechnung für Ihr neu erworbenes Wohneigentum im Falle eines Eigentümerwechsels.

Als Verwalter sind wir verpflichtet, die Abrechnung objektbezogen für das Kalenderjahr zu erstellen. Sie erhalten bis ca. einem halben Jahr nach Abrechnungszeitraumende eine Jahresabrechnung über den gesamten Abrechnungszeitraum. Die Hausgeldzahlungen des Verkäufers sind dabei selbstverständlich angerechnet. Sicher haben Sie im Notarvertrag Regelungen mit dem Voreigentümer getroffen. Diese betreffen jedoch ausschließlich die beiden Parteien Käufer – Verkäufer und berührt die Abrechnung nicht. Im Gegenteil – die Hausverwaltung erhält in der Regel nicht einmal Kenntnis vom Inhalt des Notarvertrages.

Die richtige Vorgehensweise

Direkt nach dem Ankauf: Bitte zeigen Sie uns den verbindlichen Übergang der Nutzen und Lasten schriftlich an. Ab diesem Zeitpunkt werden wir für die Wohnungseigentümergeinschaft den Einzug des monatlichen Hausgeldes organisieren. Die Zahlungspflicht der Verkäuferin/des Verkäufers endet in der Regel zu diesem Zeitpunkt. Zur Erleichterung der Organisation des Zahlungsverkehrs werden Sie ein SEPA-fähiges Formular zum automatischen Hausgeldeinzug erhalten. Mit diesem ermächtigen Sie die Hausverwaltung, den regelmäßigen und automatischen Einzug des monatlichen Hausgeldbetrages vorzunehmen.

Mit Erhalt der Jahresabrechnung: Sofern Ihnen die Hausgeldabrechnung vorliegt, nehmen Sie bitte die – entsprechend den Regularien des abgeschlossenen Notarvertrages – Verrechnung mit Ihrem Vertragspartner vor. In der Regel erfolgt bei einem Eigentümerwechsel ohne Bewohnerwechsel keine Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten. Für andere Weisungen bitten wir Sie um Mitteilung per Email info@scherzer-immobilien.de.

Vorgang A: Ohne ausdrückliche Weisung erhalten Sie die Jahresabrechnung sowie die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung für den gesamten Abrechnungszeitraum ohne Trennung. Eine Verrechnung mit dem Verkäufer erfolgt direkt durch Sie.

Vorgang B: Sie weisen die Hausverwaltung an, dem Heizkostenabrechnungsdienst einen Eigentümerwechsel (die Abrechnung erfolgt ohne Zwischenablesung nach Gradtagzahlen) zu melden – von den durch den Heizkostenabrechnungsdienst entstehenden Kosten (ca. Euro 50,--, verteilt jeweils zur Hälfte auf jeden zeitanteiligen Abrechnungsteil) haben Sie Kenntnis genommen. Sie erhalten eine Hausgeldabrechnung für das gesamte Abrechnungsjahr mit Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen für den jeweiligen Eigentums- oder Nutzungszeitraum.

Vorgang C: Eine Zwischenablesung durch den Heizkostenabrechnungsdienst wurde durch Sie veranlasst. Entsprechend erfolgt eine Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung nach Verbrauch. Die Kosten der Zwischenablesung werden Ihnen belastet. Sie erhalten eine Hausgeldabrechnung für das gesamte Abrechnungsjahr mit Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen für den jeweiligen Eigentums- oder Nutzungszeitraum.

Zusatzauftrag: Ich weise die Hausverwaltung an, mir auch eine getrennte Hausgeldabrechnung entsprechend den Nutzungszeiträumen gem. Heiz- und Warmwasserkosten zuzustellen. Die hier anfallenden Kosten in Höhe von brutto Euro 40,-- gehen zu meinen Lasten.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit – so ist es möglich, für Sie Ihr Wunschpaket zu schnüren.

Vielen Dank für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen.

Crimmitschau, Mai 2020