DANTEC
UNTERNEHMENSGRUPPE

SERVICE FÜR EIGENTÜMER
Hohenzollerndamm 99 · 14199 Berlin
030 772 079 90 · info@dantec.de

MERKBLATT · EIGENTÜMERWECHSEL

Erwerb von Wohnungseigentum

Hinweise zu Rechten und Pflichten für den Erwerber

Der Erwerber kauft das Wohnungseigentum vom Veräußerer mit allen Rechten und Pflichten und tritt an dessen Stelle in die bestehende Eigentümergemeinschaft ein. Damit es nicht zu Missverständnissen kommt, sollten Sie einige Punkte beachten.

01 Welche Unterlagen benötigt der Erwerber?

Mit dem Kauf sollte der Veräußerer dem Erwerber folgende Unterlagen aushändigen:

Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Beschreibt u. a. die Aufteilung und Zuordnung des Sondereigentums sowie die Höhe der Miteigentumsanteile. Die Gemeinschaftsordnung regelt – ähnlich einer Vereinssatzung – Rechte, Pflichten und Kostenverteilung der Wohnungseigentümer untereinander.

Aktueller Wirtschaftsplan

Daraus geht die Höhe des monatlichen Hausgeldes hervor.

Abrechnung des letzten Jahres

Zeigt, welche Kosten im letzten Jahr tatsächlich entstanden sind und nach welchen Schlüsseln sie auf die Eigentümer verteilt wurden. Wenn Sie vermieten, empfiehlt es sich, diese Kostenverteilung in den Mietvertrag zu übernehmen.

Alle Versammlungsprotokolle

Darin steht, was frühere Eigentümerversammlungen beschlossen haben – diese Beschlüsse gelten auch für den Erwerber.

Beschluss-Sammlung

Gibt Auskunft über die in der Gemeinschaft gefassten Beschlüsse und ergangene gerichtliche Entscheidungen.

Hausordnung

Die gültige Hausordnung gilt auch für den Erwerber. Bei Vermietung sollte sie Bestandteil des Mietvertrags werden, damit auch der Mieter daran gebunden ist.

02 Veranlassen bzw. klären

- Ablesen der Heiz- und Wassermessgeräte zum Übergabezeitpunkt selbst beim Messdienst veranlassen – oder eine Verrechnung mit dem Verkäufer vereinbaren.
- Im Kaufvertrag regeln, wem Guthaben oder Nachzahlungen aus der kommenden Jahresabrechnung zustehen; die Abrechnung erhält der Erwerber. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, eine getrennte Jahresabrechnung zu erstellen.
- Strom, Gas, Telefon, Einwohnermeldeamt usw. ab- bzw. anmelden.
- Die Grundsteuer ist eine persönliche Steuer des Eigentümers und hat mit der Gemeinschaft nichts zu tun.

DANTEC Haus- und Grundbesitz-verwaltungs GmbH
Hohenzollerndamm 99
14199 Berlin

Geschäftsführer
Dipl.-Kfm. Thomas Schwarz · Christin Schwarz
Prokuristin Viktoria Schwarz

Amtsgericht Charlottenburg
HRB 63 181
St.-Nr. 27/256/31822

Kontakt
030 772 079 90
info@dantec.de
www.dantec.de

03 Herrichten der Wohnung und Einzug

Um- und Einbauten, Reparaturen

Änderungen in der Wohnung (Sondereigentum) sind möglich, solange weder Gemeinschaftseigentum noch die äußere Gestaltung des Gebäudes betroffen sind. Zum Sondereigentum gehören u. a. Wand- und Deckenputz, Fliesen, nicht tragende Wände (außer zum Nachbarn), Zu- und Ableitungen ab dem Anschluss an die gemeinschaftliche Hauptleitung, Estrich, Bodenbeläge, Einbauten, Innentüren, Tapeten und Anstrich. Bei Fliesen oder Parkett die Schallschutzvorschriften beachten, damit Nachbarn nicht durch Körperschall gestört werden.

Frischwasser- und Heizungsversorgung

Nur in Abstimmung mit Hausmeister oder Verwaltung absperren oder entleeren – meist sind auch andere Wohnungen betroffen. Heizkörper gehören zum Sondereigentum, dürfen als Teil der gemeinschaftlichen Heizungsanlage aber nicht verändert oder entfernt werden. Beschädigte Messeinrichtungen sofort durch das zuständige Fachunternehmen ersetzen lassen. Alte Zählerstände erfassen.

Markisen, Rollläden, Balkonverglasung, Trennwände

Sie verändern die äußere Gestaltung und sind bauliche Veränderungen – dafür ist ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft nötig (§ 20 WEG). Vorher klären, was frühere Beschlüsse bereits gestatten; sonst kann die Gemeinschaft den Rückbau verlangen.

Umzug und Möbellieferungen

Hausordnung beachten; Ruhezeiten, Aufzugbenutzung und Zufahrt vorher mit dem Hausmeister klären. Für Schäden am Gemeinschaftseigentum (Zufahrten, Gartenanlage usw.) haftet der verursachende Eigentümer gegenüber der Gemeinschaft.

04 Die Eigentümergemeinschaft

Die Wohnanlage gehört allen Eigentümern gemeinsam. Sie verwalten sie als Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und entscheiden in der Eigentümerversammlung. Maßgeblich sind in dieser Reihenfolge: Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, die Beschlüsse der Versammlungen samt gerichtlicher Entscheidungen dazu und das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Seit der WEG-Reform 2020 ist jede ordnungsgemäß einberufene Versammlung beschlussfähig; Beschlüsse werden – bis auf wenige Ausnahmen – mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Das Vertretungsrecht in der Versammlung kann durch Gemeinschaftsordnung oder Beschluss eingeschränkt sein.

Die Pflichten der Wohnungseigentümer regelt § 14 WEG: Jeder sorgt selbst für die Instandsetzung seines Sondereigentums (z. B. auch bei Rohrbruch) und darf Gemeinschafts- und Sondereigentum nur so nutzen, dass keinem anderen Eigentümer ein Nachteil über das bei geordnetem Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus entsteht.

05 Der Verwalter

Jeder Eigentümer kann die Bestellung eines Verwalters verlangen; die Versammlung bestellt ihn mit Stimmenmehrheit für höchstens fünf Jahre. Der Verwalter ist für das gemeinschaftliche Eigentum zuständig und erhält seine Weisungen von der Eigentümerversammlung. Neben weiteren gesetzlichen Aufgaben sorgt er vor allem für die Durchführung der Beschlüsse und der Hausordnung, die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach Beschlussfassung, notwendige Maßnahmen in dringenden Fällen und die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder.

DANTEC Haus- und Grundbesitzverwaltungs GmbH
Hohenzollerndamm 99
14199 Berlin

Geschäftsführer
Dipl.-Kfm. Thomas Schwarz · Christin Schwarz
Prokuristin Viktoria Schwarz

Amtsgericht Charlottenburg
HRB 63 181
St.-Nr. 27/256/31822

Kontakt
030 772 079 90
info@dantec.de
www.dantec.de

06 Stammdatenerfassung

Neuer Eigentümer (Erwerber) der Wohnung – bitte ausgefüllt an **info@dantec.de** senden.

NAME

ANSCHRIFT Postadresse für unsere Schreiben

TELEFONISCHE ERREICHBARKEIT gern mit Mobilnummer

E-MAIL-ADRESSE

NUTZUNG DER WOHNUNG vermietet oder selbst bewohnt?

SONSTIGES

DANTEC Haus- und Grundbesitz-verwaltungs GmbH
Hohenzollerndamm 99
14199 Berlin

Geschäftsführer
Dipl.-Kfm. Thomas Schwarz · Christin Schwarz
Prokuristin Viktoria Schwarz

Amtsgericht Charlottenburg
HRB 63 181
St.-Nr. 27/256/31822

Kontakt
030 772 079 90
info@dantec.de
www.dantec.de

07 Gemeinsame Erklärung

OBJEKT

NAME / ANSCHRIFT VERKÄUFER

NAME / ANSCHRIFT ERWERBER

> Wir erklären hiermit gemeinsam, dass der Eigentumswechsel zu folgendem Datum von der Verwaltung erfasst werden soll:

DATUM DES EIGENTUMSWECHSELS

Ab diesem Zeitpunkt ist der Erwerber verpflichtet, die Hausgelder an die Wohnungseigentümergemeinschaft zu leisten. Dieser Zeitpunkt ist zugleich der Abrechnungsstichtag der Jahresabrechnung.

Erhalten wir keine Antwort, legen wir als Stichtag den Tag der Umschreibung im Grundbuch fest.

DATUM

UNTERSCHRIFT ERWERBER

UNTERSCHRIFT VERKÄUFER

DANTEC Haus- und Grundbesitzverwaltungs GmbH
Hohenzollerndamm 99
14199 Berlin

Geschäftsführer
Dipl.-Kfm. Thomas Schwarz · Christin Schwarz
Prokuristin Viktoria Schwarz

Amtsgericht Charlottenburg
HRB 63 181
St.-Nr. 27/256/31822

Kontakt
030 772 079 90
info@dantec.de
www.dantec.de