

## FAQ – Häufig gestellte Fragen

Nachfolgend erhalten Sie Antworten zu den erfahrungsgemäß häufigsten Fragen rund um die Verwaltung und Betreuung eines Objektes.

1. [Was ist beim Verkauf der Wohnung zu beachten?](#)
2. [Was bewirkt der Eigentümerwechsel? Wer erhält die Hausgeldabrechnung?](#)
3. [Wer erstellt die Mieterabrechnung bei Eigentümerwechsel?](#)
4. [Wann erfolgt die Nebenkostenabrechnung bei Mieterwechsel?](#)
5. [Was sind bauliche Veränderungen? Wer muss solchen Maßnahmen zustimmen?](#)
6. [Was gehört zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum?](#)
7. [Wie hoch ist der Anteil an Lasten und Kosten der Gemeinschaft für den einzelnen Eigentümer?](#)
8. [Wer darf bei einer Schließanlage Schlüssel oder Zylinder bestellen?](#)

## FAQ – Häufig gestellte Fragen

### 1. Was ist beim Verkauf der Wohnung zu beachten?

Bitte unterrichten Sie Ihre Verwaltung über den Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum unter Benennung der Kontaktdaten des Erwerbers. Sollte als Nutzen-Lasten-Übergang das Datum der Kaufpreiszahlung vereinbart worden sein, ist dieses Datum ebenfalls der Verwaltung mitzuteilen.

Da ausschließlich der im Grundbuch eingetragene Eigentümer gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zur Zahlung des Hausgelds/Wohngelds gemäß beschlossenen Wirtschaftsplans verpflichtet ist, bezahlt der Erwerber in der Regel ab dem kommenden Monat nach der Eigentumsumschreibung das Hausgeld. Sobald nach Eigentumsumschreibung ein Grundbuchauszug vorliegt, sollte deshalb der Erwerber diesen der Hausverwaltung übermitteln.

## FAQ – Häufig gestellte Fragen

### 2. Was bewirkt der Eigentümerwechsel? Wer erhält die Hausgeldabrechnung?

Mit der Eigentumsumschreibung des Wohnungs- und Teileigentums verliert der Veräußerer das Recht auf Teilnahme an der Eigentümerversammlung. Folglich kann der Veräußerer keinen Einfluss mehr auf die Genehmigung der Abrechnung nehmen und hat auch nicht (mehr) das Recht, den Beschluss über die Genehmigung der Abrechnung bei Gericht anzufechten. Der Veräußerer ist lediglich verpflichtet, bis zur Eigentumsumschreibung das laufende Hausgeld zu bezahlen. Diese Verpflichtung ergibt sich aus dem zuvor beschlossenen Wirtschaftsplan und bleibt bis zur Eigentumsumschreibung bestehen. Sollte der Veräußerer also das Hausgeld nicht in voller Höhe bezahlt haben, wird der Rückstand bei ihm geltend gemacht.

Der Erwerber haftet nicht für Hausgeldrückstände des Veräußerers. Neben dem laufenden Hausgeld ist er mit Eigentumsumschreibung zur Zahlung der sogenannten Abrechnungsspitze verpflichtet (der Betrag, der aufgrund der Jahresabrechnung zu zahlen ist).

Im Innenverhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber ist im Kaufvertrag meist ein Datum festgelegt, zu dem Nutzen und Lasten auf den Erwerber übergehen. Diese Vereinbarungen entfalten allerdings keine Wirkung gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern lediglich zwischen den Kaufvertragsparteien.

## FAQ – Häufig gestellte Fragen

### 3. Wer erstellt die Mieterabrechnung bei Eigentümerwechsel?

Laut eines Urteils des Bundesgerichtshofes ist wie folgt zu unterscheiden:

Ist der Abrechnungszeitraum zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bereits abgeschlossen, muss der Veräußerer über die Betriebskosten abrechnen. Nachzahlungsansprüche stehen dem Veräußerer zu. Für ein Guthaben des Mieters muss der Veräußerer einstehen.

Ist der Abrechnungszeitraum zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs noch nicht abgeschlossen, ist der Erwerber zur Abrechnung verpflichtet. Im Verhältnis zum Mieter stehen die Nachzahlungsansprüche dem Erwerber zu. Für ein Guthaben des Mieters muss der Erwerber einstehen.

Es ist nicht zulässig, eine „geteilte“ Abrechnung zu erstellen.

## FAQ – Häufig gestellte Fragen

### 4. Wann erfolgt die Nebenkostenabrechnung bei Mieterwechsel?

Laut § 556 Abs. 3 BGB ist über Betriebskosten jährlich abzurechnen. Dies bedeutet, dass keine unterjährige Zwischenabrechnung über Betriebskosten erstellt werden kann und darf, wenn ein Mieter im laufenden Wirtschaftsjahr auszieht. Die Abrechnung wird erstellt, nachdem das Wirtschaftsjahr geendet hat und alle Zahlen bekannt sind.

## FAQ – Häufig gestellte Fragen

### 5. Was sind bauliche Veränderungen? Wer muss solchen Maßnahmen zustimmen?

Immer wieder stellt sich die Frage, welche Maßnahme konkret als bauliche Veränderung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes zu werten ist. Die denkbaren Umgestaltungs- und Veränderungswünsche von Eigentümern sind so vielfältig, dass diese hier erschöpfend nicht dargestellt werden können.

In der Regel bedarf eine bauliche Veränderung der Zustimmung der Miteigentümer. Im Wohnungseigentumsgesetz ist insoweit festgeschrieben, dass bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, nur beschlossen oder verlangt werden dürfen, wenn alle Eigentümer, die durch diese Maßnahme über ein bestimmtes Maß hinaus beeinträchtigt werden, zustimmen.

Im Zweifel nehmen Sie bitte Kontakt mit der Verwaltung auf, wenn Sie eine Baumaßnahme planen, bzw. lassen Sie sich zuvor anwaltlich beraten. In Ihrem eigenen Interesse sollte vorher geklärt werden, ob die Zustimmung einzelner oder evtl. auch aller Miteigentümer notwendig ist.

## FAQ – Häufig gestellte Fragen

### 6. Was gehört zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum?

Gegenstand des Sondereigentums sind die in sich abgeschlossenen Wohnungen oder sonstigen Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert werden. Auch Tiefgaragenplätze sind sondereigentumsfähig.

Zum Gemeinschaftseigentum zählen Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Ergänzungen oder Abweichungen hierzu sind in der Regel in der Teilungserklärung vereinbart.

## FAQ – Häufig gestellte Fragen

### 7. Wie hoch ist der Anteil an Lasten und Kosten der Gemeinschaft für den einzelnen Eigentümer?

Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu tragen.

Ergänzungen oder Abweichungen hierzu sind in der Regel in der Teilungserklärung vereinbart. Oft finden sich Kostentragungsregelungen, wonach beispielsweise die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzungsarbeiten an Fenstern oder Rollläden vom jeweiligen Sondereigentümer zu tragen sind, obwohl diese zum Gemeinschaftseigentum gehören. Bitte prüfen Sie auch hier die Teilungserklärung oder fragen Sie uns, bevor Sie Arbeiten in Auftrag geben.



## FAQ – Häufig gestellte Fragen

### 8. Wer darf bei einer Schließanlage Schlüssel oder Zylinder bestellen?

In den meisten Wohnanlagen ist eine gesicherte Schließanlage verbaut. Dies bedeutet, dass zur Nachbestellung eines Schlüssels oder eines Zylinders eine Sicherungskarte benötigt wird. Der Vermieter hat ein Anrecht darauf zu wissen, wer Zugang zur Wohnung hat und wie viele Schlüssel im Umlauf sind. Folglich werden wir erst tätig, wenn der Vermieter das Einverständnis zur Bestellung gibt. Ein Formular zur Schlüsselerstellung ist auf unserer Internetseite hinterlegt.

### **Die Immobilisten – Ihre Hausverwaltung im Bodenseekreis und in Oberschwaben**

Gesellschaft für Objektbetreuung mbH & Co. KG

Ravensburger Str. 32 a      88677 Markdorf

Tel. 07544 / 934 08 0      Fax 07544 / 934 08 155

[mail@immobilisten.de](mailto:mail@immobilisten.de)      [www.immobilisten.de](http://www.immobilisten.de)