Gut zu Wissen

Eigentumsübergang in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



Beim Eigentumsübergang einer Eigentumswohnung sind durch den Verwalter, als Vertreter der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)**, bestimmte Aspekte zu beachten. Wesentliche Punkte die aus Sicht der Gemeinschaft zu beachten sind:

1. Meldepflicht des Verkäufers und Käufers

- Sobald ein Eigentumsübergang erfolgt, sind sowohl der alte Eigentümer als auch der neue Eigentümer verpflichtet, den Eigentümerwechsel der Gemeinschaft bzw. dem Verwalter mitzuteilen. Dies ist wichtig, insbesondere für die Zahlung von Hausgeld und für den Versand von Einladungen zu Eigentümerversammlungen.
- Der Notar sendet nach Abschluss des Kaufvertrags in der Regel eine Abschrift des Vertrags an den Verwalter.

2. Verwalterzustimmung (§ 12 WoeigG)

- In einzelnen Gemeinschaftsordnungen ist festgelegt, dass der Verwalter dem Eigentumsübergang zustimmen muss.
- Der Verwalter darf die Zustimmung jedoch nur aus bestimmten, sachlichen Gründen verweigern. Die Voraussetzungen für eine Verweigerung sind eng begrenzt.

3. Eintritt in Rechte und Pflichten

- Mit dem Eigentumsübergang, also der Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch übernimmt der Käufer alle Rechte und Pflichten des bisherigen Eigentümers. Dies bedeutet, dass der neue Eigentümer:
  - An **Eigentümerversammlungen** teilnehmen kann und stimmberechtigt ist, sowie
  - verpflichtet ist, das **Hausgeld** (monatliche Vorschüsse für Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungsrücklagen) zu zahlen,
  - An **beschlossenen Maßnahmen** der Gemeinschaft (z. B. Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen) teilnimmt und diese mitfinanziert.
- Bereits beschlossene Maßnahmen der Gemeinschaft binden den neuen Eigentümer genauso wie den alten. Er tritt in alle bestehenden Verbindlichkeiten ein, unabhängig davon, ob er bei der Beschlussfassung anwesend war oder nicht.

4. Hausgeldrückstände des alten Eigentümers

- Hausgeldrückstände des bisherigen Eigentümers bleiben auch nach dem Eigentumsübergang dessen Verantwortung.

H3 Immobilien Management GmbH
Registergericht: ULM HRB 733353

Karlstrasse 12
88212 Ravensburg
Tel. 0751 9778 65-01

Geschäftsführer: Richard J. Spinnenhirn
Steuer Nr.: 77025/08325
USt.–ID: DE305627489

- Es ist ratsam, dass der Verwalter darauf achtet, dass bei einem Eigentümerwechsel keine offenen Rückstände bestehen. Dies kann durch eine sogenannte „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ geregelt werden, die der Verwalter auf Anfrage des Käufers oder des Notars ausstellt.

5. Instandhaltungsrücklagen

- Die Instandhaltungsrücklage gehört der Wohnungseigentümergemeinschaft, nicht dem einzelnen Eigentümer.
- Das bedeutet, dass der Käufer in die bestehende Rücklage eintritt und ab dem Eigentumsübergang an deren weiteren Auffüllung mitwirken muss. Bereits vorhandene Rücklagen können nicht an den Verkäufer ausgezahlt werden.

6. Zugang zu Dokumenten und Informationen

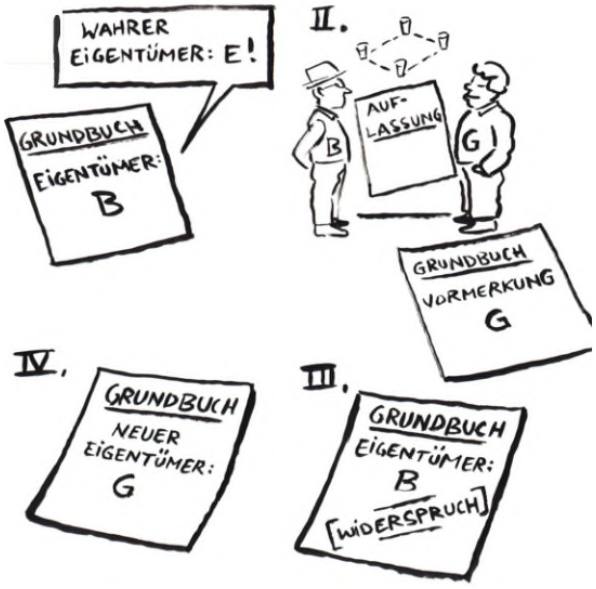
- Der neue Eigentümer hat ein Recht darauf, nach dem Eigentumsübergang Zugang zu den relevanten Dokumenten der Wohnungseigentümergemeinschaft zu erhalten.
- Der Verwalter ist verpflichtet, diese Informationen auf Anfrage bereitzustellen.

7. Teilnahme an Eigentümerversammlungen

- Der neue Eigentümer ist nach der Eintragung ins Grundbuch berechtigt, an der nächsten Eigentümerversammlung teilzunehmen.
- Der Verkäufer bleibt bis zum Eigentumsübergang weiterhin stimmberechtigt und trägt alle Verpflichtungen, wie z. B. die Zahlung des Hausgeldes.

Fazit:

Eine gute Kommunikation zwischen Verkäufer, Käufer, Verwalter und der Gemeinschaft ist essenziell, um einen reibungslosen Eigentumsübergang zu gewährleisten. Besonders wichtig ist die rechtzeitige Information des Verwalters, die Klärung offener finanzieller Fragen und die Sicherstellung, dass der neue Eigentümer seine Pflichten ab dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs kennt und erfüllt.



Der im Kaufvertrag vereinbarte **Termin zum Übergang von Nutzen und Lasten ist** für die Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer OHNE Bedeutung. **Einzig die abschließende Eintragung** des Eigentümerwechsels **im Grundbuch begründet den Übergang von Rechten und Pflichten** des neuen Eigentümers (§§ 873,925 BGB) gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Ab diesem Zeitpunkt schuldet der neue Eigentümer das Hausgeld und fällig werdende Zahlungsverpflichtungen – auch für vorherige Zeiträume und hat Stimm-, Antrags- und Rederecht in der Eigentümerversammlung.

Dem Verwalter sind die umfassenden Kontaktdaten, ein SEPA-Mandat für fällige Forderungen, eine Datenschutzerklärung durch den Käufer unaufgefordert vorzulegen.