

Informationen zum Immobilienkauf / -verkauf

Im Rahmen eines Eigentümerwechsels gibt es mit Blick auf unsere Verantwortlichkeit einige Punkte zu beachten, die wir nachfolgend anführen. Bitte nehmen Sie diese Information als Handreichung in Bezug auf eine reibungslose Abwicklung.

Für den Eigentumsübergang ist die Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch entscheidend. Eine zwischen Veräußerer und Erwerber im Kaufvertrag getroffene Vereinbarung zur Besitzübergabe (Nutzen- und Lastenwechsel) hat keine bezügliche Relevanz. Auch die so genannte „Auflassung“ genügt dafür nicht – die Eintragung ins Grundbuch muss erfolgt sein, damit der Erwerber von uns als Eigentümer geführt wird.

Gemäß geltender Rechtslage obliegt es dem Veräußerer, das planmäßige Hausgeld auf das Bankkonto der WEG so lange weiter zu zahlen, bis die Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch erfolgt ist.

Wenn Veräußerer und Erwerber im Kaufvertrag eine Vereinbarung fest gehalten haben, wonach der Erwerber bereits mit der Besitzübergabe alle Pflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft übernimmt, sind wir vorläufig bereit, danach zu verfahren. Voraussetzung ist die Vorlage einer Kopie des Kaufvertrages, aus der wir die Regelungen zum Eigentums- bzw. Kosten- und Lastenübergang klar entnehmen.

Darüber hinaus benötigen wir zwingend eine Kopie des Grundbuch-Auszuges oder der Eintragungsbekanntmachung mit der Eintragung des Erwerbers als Eigentümer der Wohnung, gegebenenfalls inklusive eines TG-Stellplatzes und / oder einer Garage.

Der Erwerber ist nicht zur Teilnahme an einer Eigentümerversammlung berechtigt; sofern der Veräußerer zu deren Termin noch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Sieht die Teilungserklärung keine abweichende Regelung vor, so kann der Veräußerer den Erwerber jedoch bevollmächtigen, ihn zu vertreten.

Für Sie auf den Punkt gebracht:

-  Die Hausgelder schuldet jeweils der im Grundbuch eingetragene Eigentümer.
-  Liegt zum Zeitpunkt des Bekanntwerdens des Eigentümerwechsels nur ein notarieller Kaufvertrag vor, schuldet der veräußernde Eigentümer auch die ggf. aufgelaufenen Hausgeldforderungen.
-  Der Erwerber ist verpflichtet, die grundbuchliche Bestätigung des Eigentumswechsels beim Verwalter einzureichen.
-  Mit der Eintragung im Grundbuch ergeben sich für eine Eigentümergemeinschaft neue Anspruchsrechte an Veräußerer und Erwerber in Bezug auf Hausgeldforderungen.