

Besondere Informationen Eigentümer bei Wohnungseigentum

Einige Begrifflichkeiten in dem nachfolgenden Text könnten Ihnen vielleicht nicht geläufig sein. Auf unserer Homepage (www.compass-immobilien.com) haben wir für Sie im „Infobereich“ und dort unter „Fachwissen A-Z“ ein Lexikon mit Freitextsuche bereitgestellt.

1. Grundbucheintrag – Eigentümerwechsel

- Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist nur der im Grundbuch eingetragene Eigentümer. Ausschließlich dieser Eigentümer erhält von der Verwaltung sämtlichen, die Immobilie und das Sonder- und Teileigentum betreffenden, Schriftverkehr (z. B. Einladung zur Eigentümerversammlung).
- Der Vollzug der Eigentumsumschreibung wird der Verwaltung weder vom Grundbuchamt noch vom beurkundenden Notar mitgeteilt. Verkäufer und Käufer sind daher im eigenen Interesse angehalten, der Verwaltung zu gegebener Zeit über die Eigentumsumschreibung im Grundbuch durch Übersendung einer entsprechenden Vollzugsmitteilung des Grundbuchamtes (Auflassung vom.... eingetragen am....) zu verständigen.
- Sofern die Teilungserklärung eine Verwalterzustimmung vorsieht, bitten wir Sie, sich rechtzeitig vor Verkauf mit uns in Verbindung zu setzen, da bspw. Urlaubszeiten die Abgabe der notariellen Veräußerungszustimmung verzögern können. Es empfiehlt sich weiterhin, uns eine Erklärung des Käufers zu übermitteln, dass wir eine Bonitätsauskunft (Schufa, Creditreform) über diesen einholen dürfen, um das Prozedere zu beschleunigen.

2. Hausgeldzahlungen

- Der im Grundbuch eingetragene Eigentümer ist während der Dauer seines Eigentums zur Zahlung aller fälligen, an die Eigentümergeinschaft zu entrichtenden Beträgen (Hausgeldzahlungen, Sonderumlagen) gemäß den Beschlüssen der Eigentümerversammlung und den Festlegungen in der Gemeinschaftsordnung oder Teilungserklärung verpflichtet.
- Es empfiehlt sich daher, dass der Verkäufer bis zum Vollzug der Eigentumsumschreibung auf den Käufer, die an die Eigentümergeinschaft bei Fälligkeit zu leistenden Zahlungen entrichtet und vom Käufer diejenigen Beträge intern zurückfordert, die der Käufer nach den Vereinbarungen in der Kaufvertragsurkunde vor der Eigentumsumschreibung zu übernehmen hat.
- Wenn Vereinbarungen in einer notariellen Kaufvertragsurkunde getroffen wurden, wonach der Käufer Zahlungen an die Eigentümergeinschaft beispielsweise ab Besitzübergabe zu übernehmen hat, wirkt eine solche Vereinbarung nur schuldrechtlich, also nur zwischen den vertragsschließenden. Solche Vereinbarungen haben keine verpflichtende Wirkung für und gegen die Eigentümergeinschaft.

- Stellt der Verkäufer seine Zahlungen an die Eigentümergemeinschaft vor Eigentumsumschreibung ein und werden Zahlungen vom Käufer direkt an die Eigentümergemeinschaft geleistet werden, steht dem aus Sicht der Verwaltung nichts entgegen.
- Verkäufer und Käufer müssen sich in diesem Fall nur bewusst sein, dass die Verwaltung nicht zu unterscheiden hat, welche Zahlungen im Einzelfall den Verkäufer oder bereits den Käufer nach der notariellen Vereinbarung im Innenverhältnis treffen. Vielmehr werden sämtliche fälligen Zahlungen bei Fälligkeit ins Soll gestellt und, soweit der Käufer keine Zahlung leistet, gegenüber dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer geltend gemacht.
- Um den noch im Grundbuch als Eigentümer eingetragenen Verkäufer eventuelle Mahngebühren oder gar eine Zahlungsklage zu ersparen, wird dringend empfohlen, dass sich Verkäufer und Käufer intern genau darüber abstimmen, wer welche Zahlungen bei Fälligkeit an die Eigentümergemeinschaft leistet. Gleiches gilt für etwaige Rückerstattungen (z.B. Guthaben aus der Hausgeldabrechnung oder dem neuen Wirtschaftsplan).
- Die Hausgeldabrechnung ist immer dem zum Zeitpunkt der Erstellung im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zu übersenden. Dieser ist unabhängig vom Zeitraum der Abrechnung zum Ausgleich der Abrechnungsspitze verpflichtet und haftet gegenüber der Gemeinschaft. D. h., dass eine Zwischen- oder Teilabrechnung aufgrund des Eigentumswechsels durch die Verwaltung nicht vorzunehmen ist. Ggf. kann dies als kostenpflichtige Dienstleistung der Verwaltung beauftragt werden. Kaufvertragliche Vereinbarungen gelten hier ebenfalls nicht gegenüber der Gemeinschaft bzw. der Verwaltung.

3. Haftung des Erwerbers für Wohngeldrückstände

- Die herrschende Rechtsauffassung geht davon aus, dass ein rechtsgeschäftlicher Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum nur dann für Wohngeldrückstände aus der Zeit vor Eintragung der Eigentumsumschreibung (Auflassung) auf ihn im Grundbuch haftet, wenn eine solche Erwerberhaftung ausdrücklich (in der Gemeinschaftsordnung zur Teilungserklärung) vereinbart ist. Mangels einer solchen Vereinbarung haftet der Erwerber nur für die während der Dauer seines Eigentums fälligen Zahlungen.

4. Teilnahme an Eigentümerversammlungen

- Einmal im Jahr findet regulär eine Eigentümerversammlung statt. Weitere Eigentümerversammlungen finden nur statt, wenn mindestens ein Viertel aller Wohnungseigentümer eine solche beantragt. Soweit Handlungsbedarf besteht, kann der Verwalter auch weitere Versammlungen einberufen.

- Anträge eines Eigentümers werden nur dann in die Tagesordnung aufgenommen, wenn sie schriftlich und rechtzeitig bei der Verwaltung eingereicht werden.
- Solange die Eigentumsumschreibung auf den Käufer nicht im Grundbuch vollzogen ist, steht dem Verkäufer das Stimmrecht in einer Eigentümerversammlung zu.
- Der im Grundbuch eingetragene Eigentümer kann den Käufer bevollmächtigen, an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen und für ihn das Stimmrecht auszuüben.
- Aber: Eventuelle Stimmrechtsbeschränkungen in der Gemeinschaftsordnung sind zu beachten und es ist darauf hinzuweisen, welcher Personenkreis nur zur Vertretung in einer Eigentümerversammlung berechtigt ist. Dem Käufer steht damit bis zu seiner Eintragung im Grundbuch als Eigentümer kein Vertretungs- und Stimmrecht zu.
- Damit ein Käufer von der Einberufung einer Eigentümerversammlung Kenntnis erlangt, ist eine interne Verständigung zwischen Verkäufer und Käufer erforderlich. Das Formblatt für die Erteilung einer Stimmrechtsvollmacht ist jedem Einladungsschreiben zu einer Eigentümerversammlung beigelegt.

5. Verwaltungsunterlagen

Der Käufer sollte sich von seinem Verkäufer unbedingt sämtliche Verwaltungsunterlagen aushändigen lassen, dazu zählen insbesondere:

- Die notarielle Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und eventuell vorhandene Pläne
- Die Protokolle über die Eigentümerversammlungen
- Hausordnung
- Verwaltervertrag

Soweit Unterlagen von der Verwaltung angefordert werden, ist kann dies mit Kosten verbunden sein.

6. Bauliche Veränderungen

- Änderungen am Gemeinschaftseigentum, insbesondere Änderungen am äußeren Erscheinungsbild der Fassade, (Marquise, Sichtschutz am Balkongeländer) dürfen nicht ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer durchgeführt werden.
- Auch Veränderungen an Flächen, an denen Ihnen ein alleiniges Sondernutzungsrecht zu steht (bspw. Parkplatz oder Gartenfläche) bedürfen im Regelfall eines Beschlusses der Gemeinschaft, wenn keine Regelungen dazu in der Teilungserklärung getroffen wurden.
- Sollte dennoch eine Veränderung ohne Beschluss/Zustimmung der übrigen Eigentümer erfolgen, so kann, nach Kenntnisnahme der Eigentümergemeinschaft, der Rückbau auf Kosten des jeweiligen Eigentümers gefordert werden.
- Bitte informieren Sie sich daher vorher bei Ihrer Verwaltung, ob evtl. geplante Maßnahmen der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft bedürfen. Bitte beachten Sie auch eine ausreichende Vorlaufzeit, nachdem in der Regel nur einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung erfolgt.

7. Vermietete Wohnungen

- Grundsätzlich ist die Verwaltung nur für das Gemeinschaftseigentum zuständig, es sei denn, es wurde eine Sondereigentumsverwaltung beauftragt. Sofern Wohnungen vermietet wurden, ist eine Kommunikation trotz dessen ausschließlich mit dem Eigentümer der Wohnung zu vollziehen. Dennoch sollte für dringende Fälle, wie bspw. Notfälle, der jeweilige Mieter nebst Kontaktdaten der Verwaltung bekannt gegeben werden.
- Die Verwaltung ist nicht verpflichtet, Teilabrechnungen bzw. Zwischenabrechnungen aufgrund von Mieterwechseln vorzunehmen. Auf Wunsch kann dies ggf. als kostenpflichtige Dienstleistung beauftragt werden.

8. Hausordnung

- Eine Hausordnung bedarf der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung. Sofern keine Hausordnung beschlossen wurde, greift §14 WoEigG. Hiernach ist jeder Eigentümer verpflichtet:
 - Vom Sondereigentum und gemeinschaftlichen Eigentum nur in der Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil entsteht.
 - Für die Einhaltung dieser Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand angehören oder denen er sonst die Benutzung der im Sondereigentum oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt.

9. Sondereigentum / Gemeinschaftseigentum

Die Verwaltung ist nur für das Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage beauftragt. Für das Sondereigentum ist jeder Eigentümer selbst zuständig und verantwortlich. Bei der Unterscheidung Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum ist Folgendes zu beachten:

- Gemeinschaftseigentum: sind grundsätzlich alle Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen.
- Sondereigentum: sind grundsätzlich die Räume des Sondereigentums, die im Aufteilungsplan mit der Nummer der betreffenden Wohnung gekennzeichnet sind. Zudem fallen darunter die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WoEigG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.
- Bitte haben Sie Verständnis, dass gerade bei Reparaturen nicht immer im Vorfeld geprüft werden kann, ob es sich um Gemeinschafts- oder Sondereigentum handelt. Ggf. werden wir mit Kostenerstattungsansprüchen an Sie herantreten müssen.
- Weiterhin ist es ganz wichtig zu wissen, dass es keine verschuldensunabhängige Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft gibt. Sollte z. B. ein Schaden im Sondereigentum, der nicht durch die Gebäudeversicherung abgedeckt ist, durch einen Defekt des Gemeinschaftseigentums entstehen, so ist die Gemeinschaft hierfür nicht haftbar zu machen, es sei denn, sie trifft ein Verschulden. Dies ist jedoch i. d. R. nur gegeben, wenn die Gemeinschaft bewusst keine Instandhaltung ausführt. Sollte z. B. ein Balkon in Folge von Witterung und Alterserscheinung undicht werden und dringt daher Feuchtigkeit in das Sondereigentum ein, so sind die Sanierungskosten im Sondereigentum vom jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen.

Ihre Verwaltung:

Compass Immobilien GmbH
Gesmolder Straße 14
49084 Osnabrück
www.compass-immobilien.com
info@compass-immobilien.com



Über folgenden QR-Code gelangen Sie direkt zu unserer Internetseite

