

Wohnungsverkauf oder Wohnungskauf

Weitergabe von Informationen an Dritte

Sehr verehrte Eigentümerinnen und Eigentümer, sehr verehrte Kaufinteressenten,

regelmäßig erreichen uns Anrufe von interessierten Kunden, die Wohnungseigentum in von uns verwalteten Häusern erwerben möchten. Die Daten einer Eigentümergemeinschaft unterliegen grundsätzlich dem Datenschutz – hier mit der Ausnahme, dass dies nicht für Mitglieder der Eigentümergemeinschaft gilt. Der verkaufende Eigentümer also darf Ihnen regelmäßig umfangreich Auskunft erteilen. Der Verwalter hingegen nicht – er ist an die Europäische Datenschutzgrundverordnung gebunden. Für die Verwaltung ist der Kaufinteressent ein fremder Dritter – Auskünfte darf er nicht erteilen. Eine Beratung des Kaufinteressenten kommt ebenfalls nicht in Betracht – auch hierzu ist er nicht befugt. Selbstverständlich ist auch der Versand von Unterlagen der Eigentümergemeinschaft ohne schriftliche Vollmacht des Eigentümers ausgeschlossen.

Im Falle der Beauftragung eines Maklerbetriebes gilt gleiches. Verkaufsaufträge sollten in der Regel die Bevollmächtigung und ein Gebührenbudget für Maklerbetriebe enthalten, die für den Verkauf relevanten Unterlagen beim Verwalter gegen gesonderter Rechnung anfordern zu dürfen.

Den optimalen Überblick erreichen alle Vertragsparteien, wenn Sie Einsicht in die Teilungserklärung sowie in die mindestens letzten drei Protokolle einer Eigentümergemeinschaft nehmen. Juristische Detailfragen klärt der Notar beim Verbriefungstermin (oder bei einem Beratungstermin im Notariat vorab – gute Notare bieten diese Leistung an).

Praxistipp: Wird die Verwaltung schriftlich vom verkaufenden Eigentümer bevollmächtigt, Auskünfte an Dritte erteilen zu dürfen, ist das legitim. Diese Leistung stellt jedoch regelmäßig eine Zusatzleistung für einzelne Eigentümer dar, die eine Aufwandsentschädigung mit sich bringt. Gerne beraten wir hierzu.

Fazit: Liegt eine schriftliche Vollmacht zur Auskunftserteilung nicht vor und beruft sich die Verwaltung auf ihre Schweigepflicht, so ist dies die einzig gesetzeskonforme Vorgehensweise. Weder ist dies schlechter Service noch der Verwalter ein mäßiger Dienstleister. Im Gegenteil – die Daten der Eigentümergemeinschaft sind vertraulich. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Crimmitschau, Mai 2020