Ihre Wohnung ist verkauft – die Verpflichtung gegenüber der Gemeinschaft bleibt!

Sehr verehrte Kunden,

der im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer ist der - gegenüber der Eigentümergemeinschaft verpflichtete - Schuldner der Hausgeldforderung. Wird die Wohnung verkauft, erhält der Verwalter in der Regel eine Kopie des Kaufvertrages bzw. anderweitig eine Information über den erfolgten Notartermin. Alleine aus der Anzeige des Wohnungsverkaufes ist für die Hausverwaltung nicht erkennbar, wer ab wann neuer Eigentümer ist. Dem Eigentumsübergang gehen oft privatrechtliche Vereinbarungen voraus, deren Inhalt dem Hausverwalter üblicherweise unbekannt sind bzw. von denen er nur über aufwändige Recherche Kenntnis erlangen könnte. In der Praxis kommt auf die Verwaltungen erheblicher Zusatzaufwand zu, bei jedem Wechsel Information über den Übergang des Eigentums zu ermitteln. Die Kenntnis über den Übergangstermin fußt nicht selten schlicht auf Basis der Aussage eines der beiden Kaufvertragsparteien. Klargestellt ist, dass mit dem vertraglich formulierte Termin des „Überganges der Nutzen und Lasten“ nicht der Eigentumsübergang gemeint ist – dieser wird, meist einige Monate nach dem Verkauf, durch Grundbuchänderung dem Verkäufer und dem Käufer mitgeteilt.

Der Verkäufer bleibt also der Hausgeldschuldner gegenüber der Eigentümergemeinschaft.

Mit dem im Kaufvertrag festgelegten Termin der Übergabe der „Nutzen und Lasten“ drücken Verkäufer und Käufer den Wunsch aus, ab wann das Eigentum übergehen soll. Diesen Wunschtermin berücksichtigen die Verwalter gerne – wenn Sie nur Kenntnis hiervon haben und lückenlos über die Möglichkeit des Hausgeldeinzuges (Widerruf Verkäufer und Ermächtigung des neuen Eigentümers zum Lastschrifteinzug liegen vor) zu Gunsten der Eigentümergemeinschaften verfügen.

Bitte tragen Sie als Verkäufer Sorge, dass der Wohngeldeinzug vom neuen Eigentümer reibungslos erfolgen kann – hier handelt es sich regelmäßig um eine Gefälligkeit für Sie als Verkäufer - denn wohnungseigentumsrechtlich bleiben Sie Eigentümer bis zur Umschreibung des Grundbuches. Die Umschreibung kann Monate nach dem Notarvertrag sein.

Wichtiger Hinweis zur Hausgeldabrechnung: Diese erfolgt für den gesamten Abrechnungszeitraum mit dem neuen Eigentümer – eine Trennung der Eigentumszeiträume findet nicht statt - die Rechtsprechung legt eine einheitenbezogene Abrechnung fest. Eine Verrechnung findet entsprechend den notariellen Vereinbarungen im Bedarfsfall direkt zwischen Verkäufer und Käufer statt.

Crimmitschau, Mai 2020

HAUSVERWALTUNG WOHNUNGSBÖRSE

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. BVI

©