

## Infoblatt für den Erwerber und Verkäufer einer Eigentumswohnung

### 1. Grundbucheintragung & Eigentümerwechsel

Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist nur der im Grundbuch eingetragene Eigentümer. Dieser erhält von der Verwaltung sämtliche - die Wohnanlage und das Wohnungs- oder Teileigentum betreffende - (elektronische) Post (z. B. die Einladung zu einer Versammlung).

Der Vollzug der Eigentumsumschreibung wird dem Verwalter weder vom Grundbuchamt noch vom beurkundenden Notar mitgeteilt. **Verkäufer und Käufer sind daher im eigenen Interesse gehalten, den Verwalter zu gegebener Zeit über die Eintragung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch durch Übersendung einer entsprechenden Vollzugsmittelteilung des Grundbuchamtes zu verständigen.**

Die Eintragung der Eigentumsumschreibung (Auflassung) ist nicht zu verwechseln mit der zunächst für den Käufer einzutragenden Auflassungsvormerkung, welche erst den Anspruch des Käufers auf Eigentumsverschaffung sichert.

### 2. Hausgeldzahlung / Einzugsermächtigung

Der im Grundbuch eingetragene Eigentümer ist zur Zahlung aller fälligen Beiträge (Wohngeldzahlungen, Sonderumlagen) gemäß den Beschlüssen der Eigentümergeinschaft und den Festlegungen in der Gemeinschaftsordnung 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 Eigentumsumschreibung, z. B. ab Besitzübergabe, zu Fälligkeit hat.

**Soweit Vereinbarungen in einer notariellen Kaufvertragsurkunde getroffen wurden, wonach der Käufer Zahlungen an die Eigentümergeinschaft beispielsweise ab Besitzübergabe zu Fälligkeit hat, wirkt eine solche Vereinbarung nur schuldrechtlich, also nur zwischen Käufer und Verkäufer.** Solche Vereinbarungen haben keine verpflichtende Wirkung für und gegen die Eigentümergeinschaft. Soweit der Verkäufer seine Zahlungen an die Eigentümergemeinschaft vor Eigentumsumschreibung einstellt, ggf. eine erteilte Einzugsermächtigung widerruft und Zahlungen vom Käufer direkt an die Eigentümergeinschaft geleistet werden, steht dem aus Sicht der Verwaltung aber nichts entgegen.

Wir sind Mitglied im:



Verkäufer und Käufer müssen sich in diesem Fall nur bewusst sein, dass der Verwalter nicht zu unterscheiden hat, welche Zahlungen im Einzelfall den Verkäufer oder bereits den Käufer nach der notariellen Vereinbarung im Innenverhältnis treffen.

Um dem noch im Grundbuch als Eigentümer eingetragenen Verkäufer eventuelle Mahngebühren 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. Gutschriften aus der Jahresabrechnung oder aus dem neuen Wirtschaftsplan.

Für die Abwicklung des mit der Eigentümergemeinschaft verbundenen Zahlungsverkehrs empfiehlt sich das SEPA-Lastschriftinzugsverfahren (Erteilung einer Einzugsermächtigung an den Verwalter zur Abbuchung aller an die Eigentümergemeinschaft bei Fälligkeit zu entrichtenden Zahlungen). Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass

- demjenigen, der eine Einzugsermächtigung erteilt, keine Kosten entstehen.
- nur von der Eigentümerversammlung beschlossene Zahlungen bei Fälligkeit abgebucht werden.
- innerhalb von acht Wochen nach Belastung des Kontos die Rückgabe der Lastschrift und die Wiedergutschrift des abgebuchten Betrags verlangt werden kann.

### **3. Teilnahme an Eigentümerversammlungen / Stimmrecht**

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. Eine eventuelle Stimmrechtsbeschränkung der Gemeinschaftsordnung ist zu beachten und es ist darauf hinzuweisen, welcher Personenkreis zur Vertretung in einer Eigentümerversammlung berechtigt ist. Damit ein Käufer von der Einberufung einer Eigentümerversammlung Kenntnis erlangt, ist eine interne Verständigung des Käufers durch den Verkäufer erforderlich, ggf. durch Weiterleitung der Einladungsunterlagen. Das Formblatt für die Erteilung einer Stimmrechtsvollmacht ist jedem Einladungsschreiben zu einer Eigentümerversammlung beigelegt. Sollte eine solche Stimmrechtsvollmacht bereits in der Kaufvertragsurkunde erteilt sein, ist dem Verwalter die Kaufvertragsurkunde bei der Eigentümerversammlung zur Einsichtnahme vorzulegen.

Wir sind Mitglied im:

