

## Die Wohnung ist verkauft

### -was ist zu beachten...?

#### Was passiert nach Abschluss des Kaufvertrages?

Bei Abschluss des Kaufvertrages wird in der Regel vorerst nur eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen.

Die endgültige „Auflassung“ (Eintragung des Käufers als Eigentümer) erfolgt meist nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises durch den Käufer und nach Bestätigung des Verkäufers über den Zahlungseingang - deshalb ist es wichtig, dass der Käufer die Bezahlung und der Verkäufer den Zahlungseingang zeitnah dem Notar meldet.

Erst dann beantragt der Notar die Auflassung beim Grundbuchamt - dies kann beim Grundbuchamt je nach Auslastung erfahrungsgemäß einige Zeit dauern.

#### Die Entrichtung der Lasten und Kosten an die Gemeinschaft:

Der Verkäufer bleibt bis zur Auflassung Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten. Dies bedeutet, dass der Verkäufer bis zur Auflassung alle bis dahin fällige Hausgelder (und Sonderumlagen) an die Gemeinschaft entrichten muss.

Eine üblicherweise im Kaufvertrag vereinbarte „Nutzen/Kosten/Lasten-Regelung“ bindet nur die beiden Vertragsparteien (Käufer und Verkäufer) und ist für die Hausverwaltung weder relevant noch bindend.

Meist findet der Besitzübergang (Übergabe der Wohnung an den Verkäufer) früher als der Eigentumsübergang (Auflassung) statt. Ist im Kaufvertrag die Zahlungspflicht der Lasten und Kosten ab Besitzübergang vereinbart, hat der Käufer ab diesem Zeitpunkt dem Verkäufer die fälligen Hausgelder und Sonderumlagen zu erstatten.

#### **Service INOVA.HAUS:**

Um diesen Ablauf kundenfreundlicher zu gestalten, bietet INOVA.HAUS den Service an, bei vorliegendem Lastschriftzug vom Käufer die fälligen Kosten und Lasten bereits ab Besitzübergang von diesem einzuziehen - so entfällt der lästige Umweg der Erstattung an den Verkäufer.

Der Käufer kann in dem Formular zum Lastschriftzug den Zeitpunkt wählen, ab welchem Monatsbeginn an er zahlen möchte.

#### Zustimmungserfordernis des Verwalters zum Verkauf:

In der der Teilungserklärung anhängenden Gemeinschaftsordnung kann die Zustimmung des Verwalters zum Verkauf auf Grundlage des § 12 Wohnungseigentumsgesetzes vereinbart worden sein.

Der Notar fordert diese Zustimmung zeitnah beim Verwalter an - ohne diese Zustimmung ist die Auflassung im Grundbuch nicht möglich.

Die Erteilung der Zustimmung bedeutet für den Verwalter einen nicht unerheblichen Mehraufwand, der in der Regel gesondert zu vergüten und durch den Verkäufer gemäß Verwaltervertrag zu entrichten ist.

### **Die Jahresabrechnung beim Eigentumswechsel:**

Aufgrund rechtlicher Vorgaben erfolgt die Abrechnung objektbezogen (pro Einheit) und für den gesamten Abrechnungszeitraum (i.d.R. das Kalenderjahr).  
Eine Splittung in verschiedene Zeiträume und Personen ist unzulässig.

Die Abrechnung ist für denjenigen Eigentümer bindend, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Der Fälligkeitszeitpunkt wird im Beschluss zur Jahresabrechnung festgelegt - ist hier kein Fälligkeitszeitpunkt festgelegt, zählt das Beschlusdatum.

Es liegt nun an Verkäufer und Käufer, sich über Ausgleichszahlungen zu den jeweiligen Nutzungszeiträumen zu einigen. In der Praxis hat es sich bewährt, wenn die Kosten auf die anteiligen Monate, in denen Verkäufer und Käufer die Wohnung genutzt haben, aufgeteilt werden.

Nicht so einfach wird es bei den Heiz- und Verbrauchskosten, da diese saisonal schwanken. Hier empfiehlt es sich, durch den Messdienst, der die Heizkostenabrechnung in dem Objekt erstellt, eine Zwischenablesung durch führen zu lassen.

Der Messdienst führt diese Zwischenablesung zum Übergabezeitpunkt durch und erstellt dann jeweils auf die Nutzungszeiträume abgestimmten Heizkostenabrechnungen für den Verkäufer und den Käufer.

Diese geteilten Heizkostenabrechnungen liegen dann Ihrer Hausgeldjahresabrechnung - wie gewohnt - als Anlage bei.

Bitte vereinbaren Sie hierzu selbst eine Ablesetermin mit dem Messdienst - die Kontaktdaten erhalten Sie bei der Hausverwaltung.

Wie bedanken uns beim Verkäufer für die gute Zusammenarbeit und heißen den Käufer als neues Mitglied in der Gemeinschaft herzlich willkommen...!