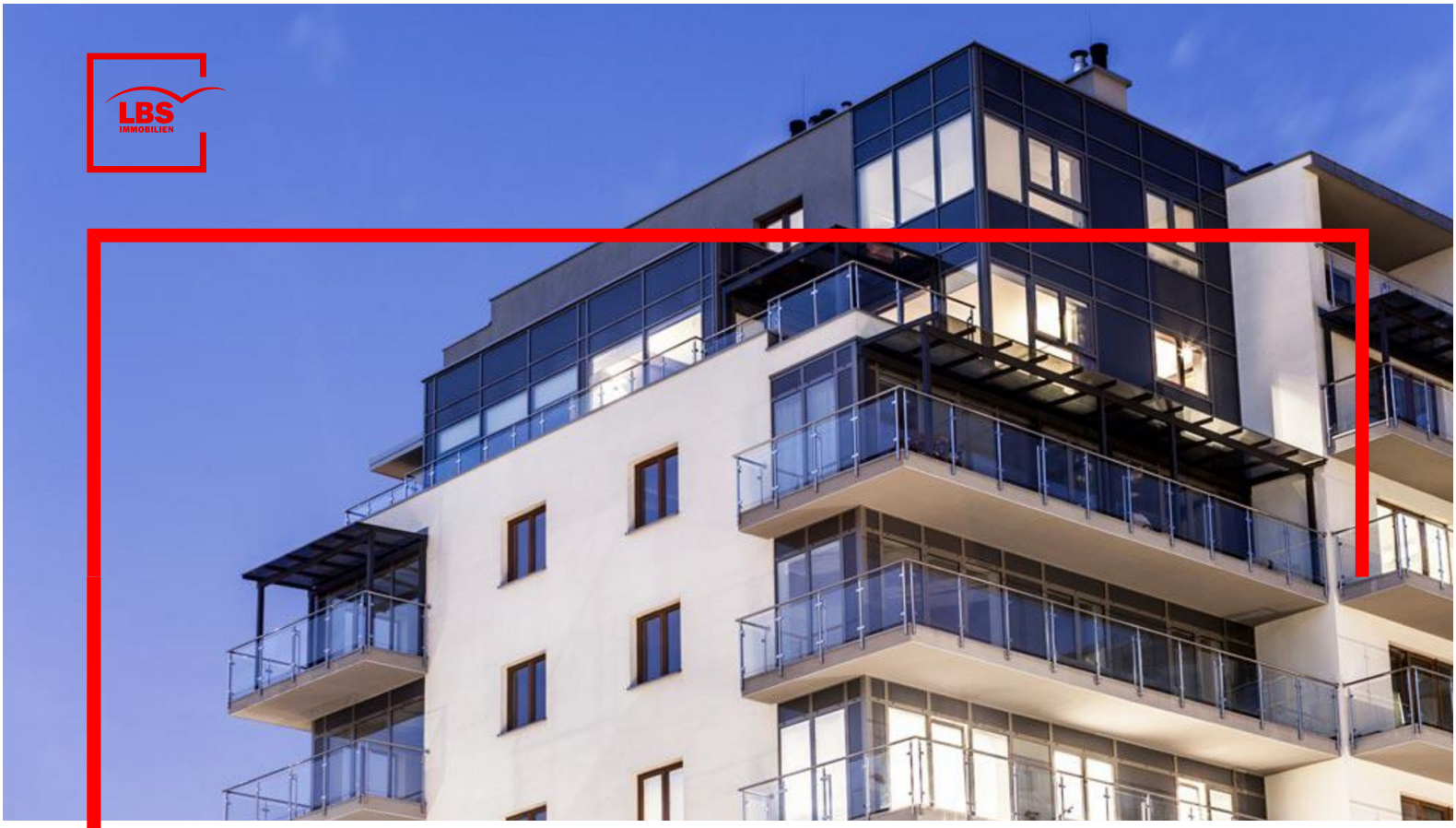


Eigentumswohnung verkaufen – was Sie wissen sollten, damit Ihnen die Nachbarn keinen Strich durch die Rechnung machen können.

Wo viele Menschen in einem Haus leben, muss jeder Rücksicht auf seine Nachbarn nehmen. In manchen Fällen gilt das sogar dann noch, wenn Sie ausziehen und Ihre Wohnung verkaufen möchten. Denn laut Wohnungseigentumsgesetz (WEG) haben die anderen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft auch bei der Käuferwahl eventuell ein Wörtchen mitzureden.

Was den Verkauf Ihrer Eigentumswohnung erschweren kann, ist die sogenannte Veräußerungsbeschränkung. Sie ist allerdings nicht in allen Eigentümergemein-

schaften üblich. Um sich Sicherheit darüber zu verschaffen, ob Sie davon betroffen sind, reicht ein Blick in die Gemeinschaftsordnung und ins Grundbuch. Denn hier muss nach § 12 WEG eine Veräußerungsbeschränkung dokumentiert sein. Sie ist sogar nur dann rechtskräftig, wenn sie auch ins Grundbuch eingetragen wurde. Ein Eintrag in die Gemeinschaftsordnung reicht nicht aus. Besteht keine Veräußerungsbeschränkung, können Sie beruhigt sein. Dann haben Ihre Nachbarn kein Mitspracherecht und Sie können Ihre Wohnung verkaufen, an wen Sie wollen.

Steht eine Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch, benötigen Sie für den Verkauf Ihrer Wohnung auch die Zustimmung der anderen Eigentümer. Der Vertrag mit dem Käufer Ihrer Wohnung ist dann erst wirksam, wenn die Zustimmung aller Eigentümer vorliegt. Der § 12 WEG dient dem Schutz der Eigentümer, wenn sie einen Kaufinteressenten als problematisch einstufen.

Wie kann die Eigentümergemeinschaft einen bestimmten Kaufinteressenten verhindern?

Die Eigentümergemeinschaft kann nicht jeden Kaufinteressenten ablehnen, nur weil er vielleicht laute Kinder hat oder weil befürchtet wird, dass er als Single häufig Partys feiert. Damit die Eigentümergemeinschaft sich auf § 12 WEG berufen kann, muss schon ein triftiger Grund vorliegen. Es reicht auch nicht, wenn nur ein einzelner Nachbar Einspruch gegen einen Kaufinteressenten erhebt. Wie die Eigentümergemeinschaft Einfluss auf Ihren Wohnungsverkauf ausüben kann, ist mit drei möglichen Verfahren geregelt:

1. Alle Mitglieder entscheiden über den Verkauf

2. Eine Mehrheitsentscheidung entscheidet über den Verkauf

3. Nur die Hausverwaltung entscheidet über den Verkauf

Welches Verfahren in Ihrer Eigentümergemeinschaft zur Anwendung kommt, sollte ebenfalls im Grundbuch stehen.

Prüfen Sie also vor dem Verkauf Ihrer Eigentumswohnung, ob Sie einer Veräußerungsbeschränkung unterliegen und falls ja, in welchem Verfahren darüber entschieden wird. Spätestens beim Notartermin könnte es sonst ein böses Erwachen geben. Wenn Sie sich nicht so sicher sind, ob Ihre Nachbarn Ihnen beim Verkauf Ihrer Wohnung vielleicht Stress machen werden, lohnt es sich, einen Immobilienprofi zu Rate zu ziehen. Dieser kennt alle rechtlichen Fallstricke und findet darüber hinaus den optimalen Käufer für Ihre Wohnung, gegen den auch kein Miteigentümer etwas einzuwenden haben wird.

Sie möchten Ihre Wohnung im Mehrfamilienhaus verkaufen und dabei keine Fehler machen?

Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.