



Roter Faden Kaufen, verkaufen, Thema **Verkaufsunterlagen**



Herausgeber Büro Gotthal GmbH Berlin, Am Bahnhof Westend 2, 14059 Berlin (Charlottenburg) – Bürozeiten
Werktags 09-12 Uhr – Bevollmächtigte Verwalterin der WEG nach §§ 26, 27 WoEiG

Problem Wohnungseigentümer verkaufen Wohnungen, Verkaufsunterlagen müssen zusammengestellt werden, damit Erwerber richtig informiert sind. Ein Zeitgeistproblem, dass sich Wohnungseigentümer an die Verwalterin wenden und ihre Verkaufsunterlagen wünschen. Dies ist keine Verwaltungstätigkeit, dieses Zusammenstellen ist Wohnungseigentümersache. Wenn der Wohnungseigentümer einem Makler Vollmacht erteilt und Makler sagen: „Kein Problem, besorge ich alle über die Verwaltung.“ ist dies unzutreffend. Makler werden für Verkäufe überaus umfassend honoriert. Professionelle Hausverwaltungen haben mehrere Dutzende Male pro Jahr derartige Anliegen. Ergebnis: Die WEG-Verwalterin hat kein Zeitkontingent. Sie muss WEG verwalten. Dass dieses nicht geschuldete Arbeit der WEG-Verwalterin ist. Einzelne Eigentümer sind unter keinem Rechtsgrund berechtigt, Verwalter zu solchen weiteren Aufgaben zu verpflichten. Dieser kann dies ablehnen und von sich weisen.

Antwort Der Wohnungseigentümer hat seine Unterlagen beisammen und bei Zeit. Denn er hat er die Wohnung erworben und in diesem Zeitpunkt die erforderlichen Unterlagen erhalten und verwahrt sie. Hat er dies beim Ankauf unterlassen, bitter. Wir zeigen, was es bedeutet, Verkaufsunterlagen zusammenzustellen. Bitte bedenke, dass die Verwalterin nicht Partei des Verkaufs ist. Sie kann nicht Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit geben und auch nicht für nicht vorliegende Informationen haften.

#bürogotthal

- Die **Teilungserklärung** und sämtliche Ergänzungsurkunden (können mehrere sein) – sind bei einer Grundbucheinsicht einsehbar, um sich zu vergewissern, welche grundbuchlich eingetragen sind. Dort kann ich Abschriften gegen Kostenerstattung beantragen. Das Grundbuch ist rechtssicher.
- **Protokolle der Eigentümerversammlungen** hat sich der Verkäufer zum Zeitpunkt seines Ankaufs aushändigen lassen, im Laufe der Zeit sind X Versammlungen neu protokolliert worden. Sämtliche Protokolle werden Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt. Ein Grund, warum diese nochmals verschickt werden sollen, ist nicht ersichtlich. Wenn der Grund darin liegt, dass Wohnungseigentümer sie nicht abgeheftet haben, liegt hierin kein Grund für erneute Verwaltungstätigkeit. Gleichmaßen verhält es sich mit Abrechnungen und Wirtschaftsplänen.
- **Bautechnische Unterlagen, Wohnungsgrundrisse, Aufteilungspläne** und dergleichen sind Unterlagen, die man mit einer Einsichtnahme bei der Bauaufsicht besorgen und ggf. Abschriften fertigen lassen kann. Dieses kann beim Amt erfolgen. Unterlagen der Verwalterin – ggf. mit einer Zertifizierung für deren Richtigkeit – können nicht Gewährleistungsgrundlage für den Verkauf eines Sondereigentums sein. Auch nicht aus Gründen der Eiligkeit.
- Die Verwalterin hat einen **Gebäudeenergieausweis** und verwahrt diesen. Er wird mit einem schriftlichen Hinweis an die Wohnungseigentümer verteilt, sie mögen diesen 10 Jahre verwahren. Es ist da und muss nicht erneut verschickt werden.
- Für **Makler** und **Kaufinteressenten** gilt: Wir sind nicht berechtigt zu verhandeln oder Internas der WEG zu besprechen. Gebe NIEMALS unsere Kontaktdaten an Dritte wie Makler oder Kaufinteressenten weiter. Wir werden nicht über Angelegenheiten sprechen, für die uns die Betreuungsgrundlage fehlt, als auch Datenschutz zu beachten ist. Wir sprechen nicht mit Maklern oder fremden Dritten.

Hinweis Wir stellen diesen **Roten Faden** in der Absicht zur Verfügung, um Häufig gestellte Fragen zu beantworten. Wir empfehlen, rechtzeitig vor einem Verkauf Unterlagen gewissenhaft zusammenzustellen. Wie beim Privatverkauf des Autos: Wenn Unterlagen nicht stimmig sind, erzielst Du schlechtere Ergebnisse, was bedauerlich ist. Und nun viel Erfolg dem kühnen Immobilienprojekt.

#bürogotthal