Foto: © vient

Kein Stress mit den Nachbarn beim Wohnungsverkauf

Nachbarn können ziemlich nervig sein – und das selbst noch, wenn Sie bereits ausziehen und Ihre Wohnung im Mehrfamilienhaus verkaufen wollen. Denn je nach Vereinbarung können sie Ihnen laut Wohnungseigentumsgesetzt (WEG) auch bei der Käufersuche einen Strich durch die Rechnung machen. Doch wie verkaufen Sie Ihre Wohnung ganz ohne Stress?

Von Johanna Böhnke

Die Regelung, die für Sie problematisch werden könnte, nennt sich Veräußerungsbeschränkung. In vielen Eigentümergemeinschaften sind Sie davon jedoch gar nicht betroffen. Ein Blick in die Gemeinschaftsordnung oder das Grundbuch lohnt sich. Dort muss eine Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG nämlich festgehalten werden. Wenn das nicht der Fall ist, können Ihre Nachbarn sich noch so sehr über Ihre Kaufinteressenten beschweren – ein Mitspracherecht haben Sie nicht. Das gilt auch, wenn diese Einschränkung nur in der Gemeinschaftsordnung steht. Erst durch den Eintrag ins Grundbuch wird die Veräußerungsbeschränkung rechtskräftig.

Sollte das der Fall sein, ist die Zustimmung der restlichen Eigentümer bei einem Verkauf unerlässlich. Erst wenn dies vorliegt, ist der Vertrag, den Sie mit Ihrem Käufer abschließen auch tatsächlich wirksam. Der § 12 WEG dient nämlich dem Zweck, den restlichen Eigentümern die Möglichkeit zu geben, den Kauf einer Wohnung durch einen als problematisch eingestuften Interessenten zu verhindern.

Aber keine Angst: Ihr spießiger Nachbar, dem sowohl Familien mit Kindern als auch Singles, die ständig Partys feiern, zu laut sind, kann nicht grundlos jeden Interessenten ablehnen. Um vom § 12 WEG Gebrauch zu machen, muss nämlich ein einschlägiger Grund vorliegen. Außerdem ist die Meinung eines einzelnen Nachbarn meist auch nicht ausschlaggebend für den Entscheid. Es gibt insgesamt drei verschiedene Verfahren, wie die Eigentümergemeinschaft über den Verkauf entscheiden kann. Welche davon zutrifft, sollte ebenfalls im Grundbuch festgehalten sein.

1. Alle Mitglieder entscheiden über den Verkauf
2. Eine Mehrheitsentscheidung entscheidet über den Verkauf
3. Nur die Hausverwaltung entscheidet über den Verkauf

Bevor Sie mit dem Verkaufsprozess Ihrer Wohnung beginnen, empfiehlt es sich zu prüfen, ob Sie von einer Veräußerungsbeschränkung betroffen sind und wie über diese entschieden wird. Sonst können Sie spätestens beim Notartermin eine böse Überraschung erleben. Es empfiehlt sich daher, einen Immobilienexperten mit dem Verkauf Ihrer Wohnung zu betreuen. So haben Sie jemanden, der sich rechtlich auskennt und Ihnen bei der Auswahl des richtigen Käufers hilft. Denn wenn Sie einen passenden Kaufinteressenten finden, wird es den restlichen Eigentümern schwerfallen stichhaltige Argumente gegen den Verkauf zu finden.

Sie wollen Ihre Wohnung im Mehrfamilienhaus verkaufen und dabei keinen Fehler machen? Kontaktieren Sie uns jetzt. Wir stehen Ihnen jederzeit zur Seite.