

In vielen Kaufverträgen ist vereinbart, dass sämtliche Rechte und Pflichten beim Verkauf der Wohnung mit der Kaufpreiszahlung vom Verkäufer auf den Erwerber übergehen. Hierzu ist zu sagen, dass es sich bei diesen Vereinbarungen um das sog. Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Erwerber handelt.

Für die Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft sind jedoch das Wohnungseigentümerge-setz (WEG) und die entsprechende Rechtsprechung maßgebend. Und dort ist folgendes klar geregelt:

Eigentümer ist, wer im Wohnungsgrundbuch eingetragen ist.

(BGH NJW 1989, 1087, 1088; OLG Hamm ZMR 2000, 128, 129; OLG Saarbrücken ZMR 1998, 595, 596; Heismann ZMR 2004, 10).

Sollte also im Kaufvertrag etwas anderes geregelt sein, so muss der Verkäufer ggfs. dem Erwerber für die Wahrnehmung seines Stimmrechtes in der Eigentümerversammlung eine Vollmacht erteilen. Außerdem kann der Käufer an den Verkäufer das fällige Hausgeld entrichten.

Gegenüber der Verwaltung ist jedoch der Verkäufer solange der Ansprechpartner, bis der Grundbuchauszug vorliegt.

