

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [538]

## Eintragung der Erwerberhaftung

Eine Haftungsklausel für Sondernachfolger (§ 10 Abs. 3 WEG) entfaltet nach Ablauf der Übergangsfrist keine Wirkung mehr, wenn sie nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen ist.

Nach Eintritt eines Sondernachfolgers kann eine solche Klausel nicht mehr im Wege der Grundbuchberichtigung nachgetragen werden.

KG, Beschl. v. 10.03.2026 – I W 49/26

### Der Fall:

In einer Teilungserklärung aus dem Jahr 1998 war geregelt, dass Erwerber (Sondernachfolger) für Verbindlichkeiten des Voreigentümers gegenüber der WEG haftet.

Diese Haftungsklausel war jedoch nicht ausdrücklich im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen, sondern nur über Bezugnahme enthalten.

Nach Inkrafttreten der WEG-Reform beantragte die GdWE Anfang 2026 die nachträgliche Eintragung (Richtigstellung). Kurz zuvor wurde jedoch bereits ein Eigentumswechsel im Grundbuch vollzogen.

Das Grundbuchamt lehnte die Eintragung ab – hiergegen richtete sich die Beschwerde.

### Das Problem:

Wirkt eine alte Haftungsklausel ohne ausdrückliche Grundbucheintragung noch gegenüber Erwerbern nach dem 01.01.2026?

Kann eine solche Klausel nachträglich ins das Grundbuch eingetragen werden, wenn ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Das KG weist die Beschwerde zurück:

1. Keine Wirkung ohne ausdrückliche Eintragung
  - o Nach neuer Rechtslage müssen Haftungsklauseln ausdrücklich im Grundbuch stehen.
  - o Fehlt diese Eintragung, kann die Klausel gegenüber Erwerbern ab 01.01.2026 nicht mehr wirken.
2. Sachenrechtlicher Bestimmtheitsgrundsatz
  - o Rechte müssen aus dem Grundbuch selbst ersichtlich sein.
  - o Eine bloße Bezugnahme genügt hier nicht mehr.
3. Rechtsfolge beim Eigentümerwechsel
  - o Mit Eintragung eines neuen Eigentümers entfällt die Bindung an die Klausel vollständig.
  - o Der Sondernachfolger tritt nicht in die Haftung ein.
4. Keine nachträgliche Heilung
  - o Eine Eintragung im Wege der „Richtigstellung“ setzt voraus, dass die Vereinbarung noch alle Eigentümer bindet.
  - o Nach Eigentumswechsel ist dies nicht mehr der Fall → Eintragung ausgeschlossen.
5. Gesamtfolge: vollständiger Wegfall der Klausel
  - o Die Haftungsklausel wird insgesamt gegenstandslos, nicht nur gegenüber dem Erwerber.
  - o Sie müsste neu vereinbart und eingetragen werden.

### Praxis-Tipp:

Es handelt sich um eine erste Entscheidung zu der Eintragung der Erwerberhaftung.

In der Praxis gibt es bezüglich der Eintragung viele Probleme und teilweise aber auch offene Fragen.

Die Amtsgerichte und Rechtspfleger bearbeiten Eintragungseinträge nicht identisch und teilweise werden Eintragungsanträge grundlos zurück gewiesen.

Jeder WEG kann nur empfohlen werden, bei einer nachträglichen Beantragung der Eintragung rechtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen, falls die Eintragung abgelehnt wird.

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ