| | |
|---|---|
| **Gericht:** | KG Berlin 1. Zivilsenat |
| **Entscheidungsdatum:** | 10.03.2026 |
| **Rechtskraft:** | ja |
| **Aktenzeichen:** | 1 W 49/26 |
| **ECLI:** | ECLI:DE:KG:2026:0310.1W49.26.00 |
| **Dokumenttyp:** | Beschluss |
| **Quelle:** | juris |
| **Normen:** | § 5 Abs 4 S 1 WoEigG, § 7 Abs 2 S 1 WoEigG, § 7 Abs 3 S 2 WoEigG, § 10 Abs 1 S 2 WoEigG, § 10 Abs 3 S 1 WoEigG ... mehr |

---

**Wirkung von WEG-Haftungsklausel ohne Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs**

**Leitsatz**

1. Ist eine Haftungsklausel im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG (Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden) nach Ablauf der in § 48 Abs. 3 Satz 3 WEG bestimmten Übergangsfrist nicht ausdrücklich im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs (siehe § 3 Abs. 1 und 2 der Wohnungsgrundbuchverfügung - WGV) eingetragen worden, kann sie im Falle einer nach dem 1. Januar 2026 erfolgten Veräußerung die Wirkungen gegenüber Sondernachfolgern nach § 10 Abs. 3 WEG jedenfalls ab dem Zeitpunkt des Eigentumswechsels nicht mehr entfalten.(Rn.10)

2. Eine Richtigstellung des Grundbuchs im Wege der ausdrücklichen Eintragung einer Haftungsklausel im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs kann nach Eintritt eines Sondernachfolgers in die Gemeinschaft nicht mehr erfolgen.(Rn.14)

Verfahrensgang

vorgehend AG Charlottenburg, 5. Februar 2026, XX

**Tenor**

Die Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts Charlottenburg - Grundbuchamt - vom 5. Februar 2026 wird nach einem Wert in Höhe von 5.000 € zurückgewiesen.

**Gründe**

**I.**

1 Die Beschwerdeführerin ist eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern (im Folgenden: GdWE).

2 Nach Abschnitt III Ziffer 5.2. der am 1. Juli 1998 errichteten Teilungserklärung bedarf die Veräußerung des Wohnungs- und Teileigentums der Genehmigung des jeweiligen Verwalters. Die Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) bestimmt ferner in Abschnitt III Ziffer 5.6.:
*„Der Rechtsnachfolger haftet gesamtschuldnerisch für alle Verbindlichkeiten des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft.“*

3 Mit Schreiben vom 23. Dezember 2025 beantragte die Verwalterin der GdWE die Richtigstellung des Grundbuchs und die ausdrückliche Eintragung der Veräußerungsbeschränkung gemäß Abschnitt III 5.2. und der Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden gemäß Abschnitt III Ziffer 5.6 der Teilungserklärung. Der Antrag ist am 6. Januar 2026 beim Grundbuchamt eingegangen.

4 Am 7. Januar 2026 wurde ein Eigentumswechsel bezüglich der zur Anlage gehörenden Sondereigentumseinheit Nr. 57 im Grundbuch eingetragen.

5 Mit Beschluss vom 16. Januar 2026 wies das Grundbuchamt die Anträge der Beschwerdeführerin zurück und führte zu Begründung aus: Die vereinbarte Veräußerungsbeschränkung sei bereits am 23. Februar 2021 in sämtlichen Bestandsverzeichnissen der betroffenen Grundbuchblätter ausdrücklich vermerkt und die begehrte Richtigstellung des Grundbuchs insofern nicht erforderlich. Die Haftung der Sondernachfolger für Geldschulden (sog. Haftungsklausel) könne nicht mehr eingetragen werden, weil zwischenzeitlich ein Eigentumswechsel stattgefunden habe.

6 Hiergegen richtet sich die Beschwerde, der das Grundbuchamt mit Beschluss vom 11. Februar 2026 nicht abgeholfen hat.

**II.**

7 Obgleich das Grundbuchamt sowohl den Antrag auf Eintragung einer Veräußerungsbeschränkung als auch einer sog. Haftungsklausel zurückgewiesen hat, ist die Beschwerde dahingehend auszulegen, dass sie sich lediglich gegen einen Teil des Beschlusses richtet. Das Grundbuchamt hat die Zurückweisung des Antrags auf Eintragung einer Veräußerungsbeschränkung damit begründet, diese sei bereits seit dem 23. Februar 2001 in sämtlichen Bestandsverzeichnissen der betroffenen Grundbuchblätter ausdrücklich vermerkt. Dies ist auch zutreffend und entsprach den im Zeitpunkt der Eintragung maßgeblichen Vorgaben in § 3 der Wohnungsgrundbuchverfügung - WGV (siehe auch BT-Drucks. 19/18791, S. 42). Das Erfordernis einer Richtigstellung des Grundbuches besteht folglich im Hinblick auf diese Vereinbarung nicht. Da die Beschwerdeführerin ihr Rechtsmittel insoweit auch nicht begründet hat, kann ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass sie diesen Teil des Beschlusses nicht angreifen will.

8 Die Beschwerde ist deshalb sachgerecht dahingehend auszulegen, dass sie sich ausschließlich gegen die Zurückweisung des Antrags auf ausdrückliche Eintragung der in der Teilungserklärung vom 1. Juli 1998 (UR-Nr. R 143/1998 des Notars XXXX) unter Abschnitt III Ziffer 5.6. vereinbarten Haftungsklausel richtet. Mit dieser Maßgabe ist die Beschwerde statthaft (§ 71 GBO) und auch im Übrigen zulässig. Die Beschwerdebefugnis der GdWE folgt aus ihrem auf § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG beruhenden Antragsrecht.

**III.**

9 In der Sache hat die Beschwerde keinen Erfolg. Das Grundbuchamt hat den Eintragungsantrag mit zutreffender Begründung zurückgewiesen. Die begehrte Eintragung kann nicht nach Maßgabe des § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG im Wege der Richtigstellung des Grundbuchs erfolgen, da die in Abschnitt III Ziffer 5.6. der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung enthaltene Haftungsklausel mit Eintragung eines Sondernachfolgers im Grundbuch am 7. Januar 2026 gegenstandslos geworden ist.

10 1. Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Aufhebung von Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes regeln, wirken nach § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Die in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung in Abschnitt III Ziffer 5.6. getroffene Regelung, wonach „*der Rechtsnachfolger (...) gesamtschuldnerisch für alle Verbindlichkeiten des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft*“ haftet, ist eine solche - in den Anwendungsbereich des § 10 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 Satz 1 WEG fallende - Vereinbarung.

11 Sollen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen werden, so kann zur näheren Bezeichnung ihres Inhalts gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 WEG auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Die bloße Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ist aber nicht in allen Fällen ausreichend. Eine Ausnahme bestimmt § 7 Abs. 2 WEG in der ab dem 1. Dezember 2020 geltenden Fassung für Veräußerungsbeschränkungen (§ 12 WEG) und für die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden. Sie sind ausdrücklich im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs einzutragen.

12 Dies gilt nach § 48 Abs. 3 Satz 1 WEG auch für Vereinbarungen, die - wie die in Ziffer 5.6 der Teilungserklärung bestimmte Haftungsklausel - vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurden. Eine durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung zum Inhalt des Sondereigentums gewordene Haftungsklausel kann allerdings nachträglich im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs aufgenommen und auf diese Weise ausdrücklich im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG im Grundbuch eingetragen werden. Die nachträgliche Eintragung, die nach der Vorstellung des Gesetzgebers lediglich eine Richtigstellung des Grundbuchs sein soll (BT-Drucks. 19/18791, 86), kann gemäß § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder der GdWE erfolgen.

13 2. Die ausdrückliche Eintragung einer Haftungsklausel im Wege einer Richtigstellung setzt aber voraus, dass die rechtsgeschäftliche Bindung aller Wohnungseigentümer an die getroffene Vereinbarung noch fortbesteht. Dies hat das Grundbuchamt von Amts wegen zu berücksichtigen. Diese Voraussetzung ist hier spätestens ab dem 7. Januar 2026 wegen der an diesem Tag vollzogenen Umschreibung des Eigentums bezüglich der Sondereigentumseinheit Nr. 57 nicht mehr gegeben.

14 Ist eine Haftungsklausel nach Ablauf der in § 48 Abs. 3 Satz 3 WEG bestimmten Übergangsfrist nicht ausdrücklich im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs (siehe § 3 Abs. 1 und 2 der Wohnungsgrundbuchverfügung - WGV) eingetragen worden, kann sie im Falle einer nach dem 1. Januar 2026 erfolgten Veräußerung die Wirkungen gegenüber Sondernachfolgern nach § 10 Abs. 3 WEG jedenfalls ab dem Zeitpunkt eines Eigentumswechsels nicht mehr entfalten. Diese Rechtsfolge ergibt sich zwar nicht unmittelbar aus dem Wortlaut des § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG bzw. § 48 Abs. 3 WEG. Die Übergangsregelung in § 48 Abs. 3 Satz 3 WEG bestimmt lediglich, dass die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden im Falle der unterbliebenen ausdrücklichen Eintragung einer Haftungsklausel im Grundbuch jedenfalls fortbesteht, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt. Welche Rechtsfolge ab dem 1. Januar 2026 gilt, ist gesetzlich nicht ausdrücklich geregelt.

15 Diese Rechtsfolge ergibt sich aber aus dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz. Dieser Grundsatz erfordert es, dass der Inhalt eines Rechts oder der Inhalt eines Sondereigentums dem Grundbuch selbst entnommen werden muss. Er ist materiell-rechtlicher Natur (KG, Beschluss vom 20. Dezember 1975 - 1 W 1512/74, OLGZ 1975, 301, 302). Seine Nichtbeachtung hat zur Folge, dass das einzutragende Recht nicht entsteht und eine unzulässige Eintragung im Sinne von § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO vorliegt (vgl. BGH, Urteil vom 17. Dezember 2021 - V ZR 44/21, NJW-RR 2022, 594, 596, Rn. 14; MüKOBGB/Lettmaier, BGB, § 874 Rn. 22).

16 Der sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz erfordert es, dass ein Recht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen wird. Dies ist nur in den gesetzlich ausdrücklich bestimmten Ausnahmefällen entbehrlich (vgl. § 7 Abs. 3 Satz 1 WEG und §§ 874 Abs. 1, 885 Abs. 2, 1115 BGB). In diesen Ausnahmefällen kann die Eintragung - zur Entlastung des Grundbuchs und zur Vermeidung einer Überfüllung (vgl. BGH, Urteil vom 17. Dezember 2021 - V ZR 44/21, NJW-RR 2022, 594, 595, Rn. 11; Armbrüster in Jennißen, WEG, 8. Aufl. 2024, § 7 Rn. 26) - durch eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ersetzt werden. Durch eine solche Bezugnahme kann das einzutragende Recht aber nur entstehen oder gegenüber anderen Personen wirken, soweit dies gesetzlich zugelassen ist. Ist sie nicht zugelassen, wirkt eine unzulässige Bezugnahme nicht als Eintragung (vgl. BGH, Urteil vom 17. Dezember 2021 - V ZR 44/21, NJW-RR 2022, 594, 596, Rn. 14).

17 Dies gilt auch für eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG. Wird eine Veräußerungsbeschränkung oder die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden entgegen § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG nicht ausdrücklich eingetragen, kann eine entsprechende Vereinbarung nicht Inhalt des Sondereigentums werden und damit auch nicht nach § 10 Abs. 3 WEG gegen den Sondernachfolger wirken (Armbrüster in Bärmann, WEG, 16. Aufl. 2025, § 7 Rn. 70). Daraus folgt, dass ein Sondernachfolger, der nach dem 1. Januar 2026 Wohnungs- oder Teileigentum erwirbt, an eine Haftungsklausel nicht gebunden ist, wenn sie im Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen ist.

18 Diese Sichtweise trägt auch dem Sinn und Zweck der gesetzlichen (Neu-) Regelung in § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG Rechnung. Sie soll dem Schutz von Erwerbern dienen (so ausdrücklich BT-Drucks. 19/18791, S. 42). Der Erwerber soll für Geldschulden des Veräußerers nur in Haftung genommen werden können, wenn eine solche Haftung ausdrücklich im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen ist. Fehlt eine ausdrückliche Eintragung, entspricht es den gesetzlichen Regelungszwecken, dass der Sondernachfolger an eine entsprechende Vereinbarung rechtsgeschäftlich nicht (mehr) gebunden ist. Auch deshalb hat die Neuregelung in § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG nicht lediglich verfahrensrechtliche, sondern auch materiell-rechtliche Bedeutung (Göbel in Bärmann, 16. Aufl. 2025, § 48 Rn. 11; Abramenko in Jennißen, WEG, 8. Aufl. 2024, § 7 Rn. 29; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rz. 1795).

19 3. Entgegen der Annahme der Beschwerdeführerin beschränken sich die Folgen der unterbliebenen ausdrücklichen Eintragung der Haftungsklausel im Bestandsverzeichnis nicht lediglich darauf, dass zu Lasten des am 7. Januar 2026 als Eigentümer eingetragenen Sondernachfolgers der Einheit Nr. 57 keine Zahlungspflichten begründet werden, die Klausel im Übrigen aber wirksam und sie somit - für den Fall einer anschließenden Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs - weiterhin Inhalt des Sondereigentums sein kann (in diesem Sinne wohl Cyglakow, ZWE 2026, 16, 20). Ein solches Verständnis

käme nur in Betracht, wenn die vereinbarte Haftungsklausel mit einem Grundpfandrecht vergleichbar wäre. Dies ist aber nicht der Fall, weshalb sie auch grundbuchrechtlich nicht wie ein solches Recht behandelt wird. Die Verpflichtung zum Ausgleich etwaiger Geldschulden beruht nicht auf einer Belastung des Wohnungs- oder Teileigentums, sondern auf den Eintritt des Sondernachfolgers in ein rechtsgeschäftlich begründetes Schuldverhältnis (§§ 241 Abs. 1, 311 Abs. 1 BGB; § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG). Die unterbliebene ausdrückliche Eintragung im Grundbuch verhindert den Eintritt des Sondernachfolgers in dieses Schuldverhältnis, weil die Voraussetzungen des § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG nicht vorliegen. Dies hat zur weiteren Folge, dass auch die übrigen Wohnungseigentümer an die Haftungsklausel nicht mehr gebunden sind. Sie wird mit Eintritt des Sondernachfolgers in die Gemeinschaft - ebenso wie eine lediglich schuldrechtlich getroffene Vereinbarung - insgesamt hinfällig (vgl. BGH, Beschluss vom 17. Mai 2002 - V ZR 149/01, NJW 2002, 2863, 2864). Die fortbestehende Bindung aller Wohnungseigentümer ist aber zwingende Voraussetzung für die beantragte Richtigstellung des Grundbuchs. Die Bindung nur einzelner Wohnungseigentümer an die Vereinbarung ist hierfür nicht ausreichend (Abramenko in Niedenführ, WEG, 14. Aufl. 2026, § 48 Rn. 13).

20 Diese Auslegung steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu den Wirkungen eines lediglich schuldrechtlich vereinbarten Sondernutzungsrechts. Während das dinglich wirkende Sondernutzungsrecht aufgrund der Regelung in § 10 Abs. 3 WEG gegenüber jedem Sonderrechtsnachfolger eines von der Nutzung ausgeschlossenen Erwerbers wirkt, wird ein nur schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht mit einem Eigentümerwechsel hinfällig, wenn der neue Eigentümer die Rechte und Pflichten aus der Begründung des Sondernutzungsrechts nicht mit Zustimmung der übrigen Eigentümer übernimmt (BGH, Urteil vom 17. Mai 2002 - V ZR 149/01, NJW 2002, 2863, 2864).

21 Die Eintragung der Haftungsklausel als Inhalt des Sondereigentums käme nach alledem nur in Betracht, sofern alle Wohnungseigentümer sie erneut vereinbaren und ihre Eintragung ausdrücklich bewilligen (§ 19 GBO).

**IV.**

22 Die Wertfestsetzung beruht auf §§ 61, 36 Abs. 3 GNotKG.

23 Anlass zur Zulassung der Rechtsbeschwerde besteht nicht. Die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Satz 1 GBO für eine Zulassung liegen nicht vor. Die hier maßgeblichen Rechtsfragen, insbesondere die Wirkungen einer unzulässigen Bezugnahme auf eine Eintragungsbewilligung, sind bereits obergerichtlich geklärt. Die Anwendung der hierzu entwickelten Rechtssätze auf den jeweiligen Einzelfall ist Aufgabe der Instanzgerichte.