

Gericht:	KG Berlin 1. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	16.04.2026
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	1 W 103/26, 1 W 104/16 - 1 W 256/26
ECLI:	ECLI:DE:KG:2026:0416.1W103.26.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 5 Abs 4 S 1 WoEigG, § 7 Abs 3 S 2 WoEigG, § 10 Abs 1 S 2 WoEigG, § 10 Abs 3 S 1 WoEigG, § 47 WoEigG ... mehr

Eintragung einer Haftungsklausel im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs

Leitsatz

1. Eine vor dem 1. Dezember 2020 vereinbarte Haftungsklausel im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG (Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden) kann, wenn sie Inhalt des Sondereigentums im Sinne von §§ 5 Abs. 4 Satz 1, 10 Abs. 3 Satz 1 WEG geworden ist, auch nach Ablauf der in § 48 Abs. 3 Satz 3 WEG bestimmten Übergangsfrist noch im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs im Wege einer Richtigstellung eingetragen werden.(Rn.11)
2. Der Ablauf der in § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG bestimmten (Übergangs-) Frist steht einer solchen Richtigstellung für sich genommen nicht entgegen.(Rn.14)
3. Eine Richtigstellung des Grundbuchs im Wege der ausdrücklichen Eintragung einer Haftungsklausel im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs kann nicht mehr erfolgen, wenn nach dem 31.12.2025 bereits ein Sondernachfolger in die Gemeinschaft eingetreten ist.(Rn.18) (Rn.19)

Orientierungssatz

Die Regelung des § 47 WEG trägt dem Umstand Rechnung, dass viele Gemeinschaftsordnungen den Wortlaut des bei ihrer Errichtung geltenden Gesetzes wiederholen und soll sicherstellen, dass die geänderten Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes auch in solchen Gemeinschaften gelten, in denen Wohnungseigentum vor dem 1. Dezember 2020 begründet worden ist.(Rn.15)

Verfahrensgang

vorgehend AG Köpenick, 5. Januar 2026, 40 KP-31094N-25

Tenor

1. Der Zurückweisungsbeschluss des Amtsgerichts Köpenick - Grundbuchamt - vom 5. Januar 2026 wird aufgehoben.
2. Das Grundbuchamt wird angewiesen, eine Zwischenverfügung nach Maßgabe der folgenden Gründe zu erlassen.

Gründe

I.

- 1 Die Beschwerdeführerin ist eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern (im Folgenden: GdWE).
- 2 Die am 12. August 2005 errichtete Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) bestimmt in Teil 2 § 12.8:

"Im Falle eines Eigentümerwechsels haften der Veräußerer und der Erwerber gesamtschuldnerisch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft für etwaige rückständige Verpflichtungen des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, insbesondere für rückständiges Hausgeld. Dies gilt nicht für den Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsvollstreckung."
- 4 Mit Schreiben vom 23. Dezember 2025 beantragte die Verwalterin der GdWE die Richtigstellung des Grundbuchs und die ausdrückliche Eintragung der Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden im Grundbuch. Der Antrag ist am 30. Dezember 2025 beim Grundbuchamt eingegangen.
- 5 Mit Beschluss vom 5. Januar 2026 wies das Grundbuchamt den Antrag unter anderem mit der Begründung zurück, er sei beim Grundbuchamt erst am 2. Januar 2026 und damit nach Ablauf der in § 48 Abs. 3 WEG bestimmten Frist eingegangen. Desweiteren stehe der beantragten Richtigstellung die Regelung in § 47 WEG entgegen. Schließlich könne das Grundbuch unrichtig werden, falls sich die Eigentümerverhältnisse nach dem 1. Januar 2026 geändert hätten, sofern diese Änderung aber im Grundbuch noch nicht gebucht sei.
- 6 Hiergegen richtet sich die Beschwerde, der das Grundbuchamt mit Beschluss vom 11. Februar 2026 nicht abgeholfen hat.

II.

- 1.
- 7 Die Beschwerde ist nach Maßgabe des § 71 GBO statthaft und auch im Übrigen zulässig. Die Beschwerdebefugnis einer GdWE beruht auf dem ihr in § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG zugewiesenem Antragsrecht.
- 2.
- 8 Die Beschwerde hat in der Sache vorläufigen Erfolg. Die ausdrückliche Eintragung einer Haftungsklausel im Wege einer Richtigstellung kann grundsätzlich auch noch nach dem 31. Dezember 2025 erfolgen und nach Maßgabe des § 48 Abs. 3 WEG beantragt werden. Unzutreffend ist die Annahme des Grundbuchamtes, dies sei im Hinblick auf die Übergangsregelung in § 48 Abs. 3 Satz 3 WEG nicht mehr möglich. Insofern verkennt das Grundbuchamt sowohl den Regelungsinhalt als auch den Regelungszweck dieser Vorschrift.
- 9 a) Die in § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG bestimmte Übergangsfrist hat lediglich materiell-rechtliche Bedeutung. Sie ist dagegen keine verfahrensrechtliche Ausschlussfrist. Dies ergibt sich aus den Regelungszwecken der §§ 7 Abs. 3 Satz 1, 10 Abs. 3, 48 Abs. 3 Satz 2 WEG.

- 10 aa) 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. Sollen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer entsprechend 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.
- 11 Dies gilt auch für Vereinbarungen, die - wie die in Teil 2, § 12.8 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.
- 12 bb) Die Regelungen in §§ 7 Abs. 3, 48 Abs. 3 WEG, die bestimmen, ob eine Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG ausdrücklich oder lediglich durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung im Grundbuch eingetragen werden kann, enthalten eine gesetzliche Ausgestaltung des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes. Der sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz erfordert es, dass ein Recht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen wird. Dies ist nur in den gesetzlich 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; Abramenko 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 dies 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). Die Nichtbeachtung der gesetzlichen Vorgaben hat zur Folge, dass ein einzutragendes Recht materiell-rechtlich nicht entstehen kann 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). In diesen Wirkungen offenbart sich die materiell-rechtliche Natur des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes (Senat, Beschluss vom 20. Dezember 1975 - 1 W 1512/74, OLGZ 1975, 301, 302).
- 13 Die vorstehenden Grundsätze gelten auch für Vereinbarungen 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 Son-

dernachfolger 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 (Senat, Beschluss vom 10. März 2026 - 1 W 49/26).

- 14 Die Regelung in § 48 Abs. 3 Satz 3 WEG hat vor diesem Hintergrund den Zweck, die Sukzessionswirkung des § 10 Abs. 3 WEG für die dort bestimmte Übergangszeit, also bis zum 31. Dezember 2025, sicherzustellen. Da sie der Ausgestaltung des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes dient, entfaltet sie ausschließlich materiell-rechtliche Wirkungen. Sie ist dagegen keine verfahrensrechtliche Ausschlussfrist. Eine Richtigstellung kann daher ohne weiteres auch nach dem 1. Januar 2026 noch beantragt und vom Grundbuchamt vorgenommen werden.
- 15 b) Der beantragten Richtigstellung steht - entgegen der Annahme des Grundbuchamtes - auch nicht die Regelung in § 47 WEG entgegen. § 47 WEG enthält eine Auslegungsregel zur Beantwortung der Frage, ob Vereinbarungen, die zwischen den Wohnungseigentümern einer Gemeinschaft vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurden, auch dann weiterhin Geltung beanspruchen können, wenn sie von solchen Vorschriften abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I 2187) geändert worden sind. § 47 WEG soll sicherstellen, dass die geänderten Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes auch in solchen Gemeinschaften gelten, in denen Wohnungseigentum vor dem 1. Dezember 2020 begründet worden ist. Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass viele Gemeinschaftsordnungen den Wortlaut des bei ihrer Errichtung geltenden Gesetzes wiederholen. Die Wiederholung gesetzlicher Vorschriften in einer Gemeinschaftsordnung diene häufig dazu, den Wohnungseigentümern und den Verwaltern die Lektüre des Gesetzes zu ersparen. Diese Praxis zielte hingegen nicht darauf ab, den Vorschriften auch gegenüber späteren Gesetzesänderungen Vorrang zu verschaffen (siehe zu Vorstehendem: BT-Drucks. 19/18791, S. 84).
- 16 Die Auslegungsregel in § 47 WEG kommt aber überhaupt erst zur Anwendung, sofern eine Angelegenheit sowohl rechtsgeschäftlich durch Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG als auch - inhaltlich abweichend - durch das geänderte Wohnungseigentumsgesetz geregelt worden sind. Diese Voraussetzung ist im Hinblick auf eine vereinbarte Haftungsklausel nicht erfüllt. Das Wohnungseigentumsgesetz sieht eine Haftung des Erwerbers für Geldschulden oder sonstige Verbindlichkeiten des veräußernden Wohnungseigentümers gegenüber der GdWE nicht vor, so dass bereits der Anwendungsbereich des § 47 WEG nicht eröffnet ist.
- 17 c) Schließlich steht der beantragten Richtigstellung auch nicht die Befürchtung des Grundbuchamtes entgegen, das Grundbuch könne im Falle eines zwischenzeitlich - nach dem 1. Januar 2026 - erfolgten, aber im Grundbuch noch nicht gebuchten Eigentumswechsels unrichtig werden.
- 18 aa) Im Ausgangspunkt zutreffend ist allerdings, dass im Rahmen der Richtigstellung eines Eintragungsvermerks eine im Grundbuch dokumentierte Rechtslage nicht sachlich geändert werden darf. Ebenso wie die Eintragung eines Klarstellungsvermerks setzt die beantragte Richtigstellung im Sinne von § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG daher voraus, dass das eingetragene Recht mit seinem Eintragungsinhalt besteht und bekannt ist, dass also nur die Verlautbarung des Rechts der notwendigen Klarheit ermangelt (zum Klarstellungsvermerk siehe Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 296). Daher

kann eine Richtigstellung nicht mehr erfolgen, wenn das Eigentum an Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten nach dem 1. Januar 2026 veräußert und die Richtigstellung des Grundbuchs nach Eintragung dieser Rechtsänderung im Grundbuch erfolgen soll. Dies hat der Senat bereits entschieden (Senat, Beschluss vom 10. März 2026 - 1 W 49/26, - juris). Entsprechendes gilt, wenn Wohnungs- oder Teileigentum nach dem 1. Januar 2026 durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erworben wird. Kommt es zu einem Eigentumswechsel, bevor die Richtigstellung im Grundbuch erfolgt ist, wird die vereinbarte Haftungsklausel gegenstandslos; die Wohnungseigentümer sind an sie nicht mehr gebunden (Senat, Beschluss vom 10. März 2026 - 1 W 49/26, - juris). Würde eine Haftungsvereinbarung im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG gleichwohl ausdrücklich eingetragen, würde hierdurch das Grundbuch unrichtig werden, weil eine Vereinbarung mit dem eingetragenen Inhalt tatsächlich nicht (mehr) besteht und nicht (mehr) Inhalt des Sondereigentums i.S.v. §§ 5 Abs. 4, 10 Abs. 3 WEG ist.

- 19 In solchen Fällen hat das Grundbuchamt den Richtigstellungsantrag zurückzuweisen. Ob darüber hinaus Veranlassung besteht, von Amts wegen einen klarstellenden Vermerk über den zulässigen Umfang der Bezugnahme einzutragen, so dass ersichtlich wird, dass eine in den Anwendungsbereich des § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG fallende Vereinbarung nicht (mehr) Inhalt des Sondereigentums ist, kann dahingestellt bleiben und bedarf hier keiner Entscheidung (vgl. zur Eintragung eines entsprechenden klarstellenden Vermerks bei der Eintragung einer Grunddienstbarkeit BGH, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, NJW-RR 2015, 208, 211, Rz. 29).
- 20 bb) Die Voraussetzungen einer zulässigen Richtigstellung sind demgegenüber dann erfüllt, wenn sämtliche Wohnungseigentümer im Zeitpunkt ihrer Vornahme weiterhin an eine vereinbarte Haftungsklausel i.S.v. § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG gebunden sind. Diese Voraussetzung kann auch dann vorliegen, wenn eine Richtigstellung nach dem 1. Januar 2026 beantragt wird (wie hier im Ergebnis auch Schneider, ZMR 2025, 1047, 1051). Denn für die rechtsgeschäftliche Bindung der Wohnungseigentümer an die Vereinbarung kommt es allein auf den Zeitpunkt des Rechtserwerbs an. Beruht der Eigentumsübergang auf einer dinglichen Einigung, ist maßgeblich der Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch (vgl. § 873 BGB). Wird Eigentum im Zwangsversteigerungsverfahren erworben, ist nach § 90 Abs. 1 ZVG der Zeitpunkt des Zuschlags maßgeblich. Erforderlich - aber für die in § 10 Abs. 3 WEG bestimmte Sukzessionswirkung auch ausreichend - ist, dass im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs die materiell-rechtlichen Anforderungen an die Eintragung erfüllt sind. Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander ist es dagegen unerheblich, ob sich die gesetzlichen Anforderungen an die Eintragung von Vereinbarungen im Grundbuch nachträglich ändern oder geändert haben.
- 21 cc) Das Grundbuchamt ist ohne weiteren Anlass nicht gehalten, im Zusammenhang mit einer beantragten Richtigstellung des Grundbuchs der Frage nachzugehen, ob es möglicherweise aufgrund eines Erbfalls oder aus anderen Gründen zu einem - im Grundbuch bislang nicht gebuchten - Eigentümerwechsel gekommen ist. Eine Richtigstellung im Sinne von § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG dient dazu, eine bereits als Inhalt des Sondereigentums vereinbarte Klausel so einzutragen, dass sie auch zukünftig gegenüber dem Sondernachfolger eines Wohnungs- oder Teileigentümers wirkt. Haben sich die Eigentumsverhältnisse nach dem 31. Dezember 2025 nicht geändert und ergeben sich hierfür aus dem Grundbuchinhalt auch keine entsprechenden Anhaltspunkte, kann die Richtigstellung daher ohne weiteres auch nach dem 1. Januar 2026 erfolgen. Das Grundbuchamt ist -

wie auch bei sonstigen Richtigstellungen - zu weitergehenden Ermittlungen zwar befugt, aber nicht verpflichtet (vgl. Demharter/Schäfer, GBO, 34. Aufl. 2026, § 22 Rn. 22).

- 22 In der Regel ist Grundlage für eine nach § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG beantragte Richtigstellung allein der Inhalt des Grundbuchs. Bezüglich des vom Grundbuchamt ausdrücklich erwähnten Erbfalls ist eine weitergehende Prüfung schon deshalb nicht erforderlich, weil der Erbe eines Wohnungs- oder Teileigentümers bereits aufgrund der in § 1922 BGB bestimmten Universalsukzession umfassend in die Rechtsstellung des Erblassers eintritt. Er tritt daher auch in eine vereinbarte Haftungsklausel ein, unabhängig davon, ob sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen worden ist oder nicht (Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. § 10 Rn. 200). Ist dagegen die Zwangsversteigerung eines Wohnungseigentums angeordnet und ist auf Ersuchen des Vollstreckungsgerichts nach Maßgabe des § 19 Abs. 1 ZVG ein Zwangsversteigerungsvermerk im Grundbuch eingetragen worden, kann eine beantragte Richtigstellung nicht mehr erfolgen, wenn dieses Verfahren zwischenzeitlich abgeschlossen und ein Zuschlag erteilt worden ist.

III.

- 23 Die hier beantragte Richtigstellung ist auf Antrag der Beschwerdeführerin allerdings erst zu veranlassen, wenn die für sie handelnde Verwalterin ihre Organstellung gegenüber dem Grundbuchamt nachgewiesen hat. Dies kann durch Vorlage der Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, erfolgen. Die in den Grundakten befindliche Niederschrift über den am 13. November 2018 gefassten Bestellungsbeschluss ist insoweit nicht ausreichend, weil die Beststellungszeit ausweislich der Niederschrift bis zum 31. Dezember 2023 befristet war. Die Beschwerdeführerin ist daher nur ordnungsgemäß vertreten, wenn zwischenzeitlich eine erneute Bestellung erfolgt ist. Das Grundbuchamt wird daher der Beschwerdeführerin aufzugeben haben, die Verwalterstellung der für sie handelnden Person nachzuweisen. Da die hier im Raum stehenden Richtigstellung nur auf Antrag erfolgt, kann das Grundbuchamt eine entsprechende Auflage - anders als in den Fällen einer von Amts wegen vorzunehmenden Richtigstellung (hierzu vgl. OLG Schleswig, Beschluss vom 1. November 2011 - 2 W 31/11, FGPrax 2012, 61; OLG Naumburg, Beschluss vom 23. Mai 2019 - 12 Wx 20/19, FGPrax 2019, 258, 259) - im Wege einer Zwischenverfügung erlassen.