

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [553]

Erwerber haftet für alte Hausgeldschulden

1. Eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung kann vorsehen, dass der Erwerber einer Wohnung auch für Zahlungsrückstände seines Vorgängers haftet.

2. Bei älteren Gemeinschaftsordnungen gilt eine Übergangsregelung: Auch wenn eine solche Erwerberhaftung noch nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen war, bleibt sie gegenüber einem Erwerber wirksam, wenn der Eigentumswechsel bis zum 31.12.2025 erfolgt ist.

3. Die Erwerberhaftung kann neben den eigentlichen Hausgeldrückständen auch Verzugszinsen und Mahnkosten erfassen, nicht aber ohne Weiteres Kosten, die nur aufgrund der individuellen Zahlungsabwicklung des Voreigentümers entstanden sind, wie etwa Rücklastschriftgebühren.

AG München, Urteil vom 11.03.2026 – 1291 C 3709/25 WEG

Der Fall:

Die Käufer wurden am 26.10.2023 als neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Aus der Zeit vor ihrem Eigentum bestanden noch Hausgeldrückstände des Voreigentümers.

Die Gemeinschaftsordnung enthielt eine sogenannte Erwerberklausel. Danach haftet der Erwerber gesamtschuldnerisch für bestehende Rückstände oder Nachzahlungen.

Diese Klausel wurde allerdings erst am 23.04.2025 ausdrücklich im Grundbuch eingetragen.

Das Problem:

Mussten die neuen Eigentümer für die alten Schulden ihres Vorgängers einstehen,

obwohl die entsprechende Erwerberklausel bei ihrem Eigentumserwerb noch nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen war?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das AG München verurteilte die Erwerber zur Zahlung der noch offenen Beträge.

Entscheidend war die gesetzliche Übergangsregelung für Altvereinbarungen.

Danach bleibt eine bereits bestehende Erwerberhaftung trotz fehlender ausdrücklicher Grundbucheintragung wirksam, wenn der Eigentumswechsel – wie hier – bis zum 31.12.2025 erfolgt.

Auch Verzugszinsen und Mahnkosten mussten die Erwerber tragen. Die Rücklastschriftgebühr von 3 € dagegen nicht, weil sie allein durch die konkrete Zahlungsabwicklung bzw. fehlende Kontodeckung beim Voreigentümer entstanden war.

Für Wohnungseigentümer wichtig: Beim Kauf einer Eigentumswohnung sollte nicht nur geprüft werden, ob aktuell Hausgeldrückstände bestehen. Auch die Gemeinschaftsordnung sollte auf eine Erwerberhaftung für Altschulden geprüft werden. Entscheidend kann insbesondere bei älteren Regelungen auch der Zeitpunkt des Eigentumserwerbs sein.

Praxis-Tipp:

Die Übergangsfrist ist am 31.12.2025 abgelaufen. Solange allerdings noch kein Eigentümerwechsel stattgefunden hat, sollte die Klausel nachträglich noch eintragungsfähig sein.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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