AG München, Schlussurteil v. 11.03.2026 – 1291 C 3709/25 WEG

Titel:

Erwerberhaftung in Altfällen

Normenkette:

WEG § 7 Abs. 3 S. 2, § 48 Abs. 3 S. 2

Leitsätze:

1. Eine in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Erwerberklausel, wonach der Erwerber für Rückstände des Rechtsvorgängers gesamtschuldnerisch haftet, bleibt auch ohne ausdrückliche Eintragung im Grundbuch nach § 7 Abs. 3 S. 2 WEG n.F. wirksam, wenn die Sondernachfolge bis zum 31.12.2025 eingetreten ist (§ 48 Abs. 3 S. 2 WEG). (redaktioneller Leitsatz)

2. Der Begriff der „Rückstände" in einer Erwerberklausel umfasst auch Verzugszinsen und Mahnkosten, nicht jedoch Rücklastschriftgebühren, da diese nicht Nebenfolge der Durchsetzung gemeinschaftsbezogener Zahlungspflichten sind, sondern auf individuellen Zahlungsumständen beruhen. (redaktioneller Leitsatz)

3. Eine erteilte Veräußerungszustimmung ist nicht als Mitteilung der Verwalterin über das Nichtbestehen von Rückständen auszulegen. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)

Die gesamtschuldnerische Haftung des Erwerbers für Rückstände aus der Gemeinschaftsordnung erfasst auch Forderungen, die vor seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch entstanden sind, sofern die Sondernachfolge bis zum 31.12.2025 erfolgt. (Rn. 5 – 7) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentum, Gesamtschuldnerische Haftung, Erwerberklausel, Rückstände, Verzugsschaden, Sondernachfolger, Verwaltervergütung, Grundbucheintragung, Erwerberhaftung, Übergangsrecht

Fundstellen:

ZMR 2026, 446

LSK 2026, 11931

Tenor

1. Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Klägerin, zu Händen der Verwalterin, für den Stellplatz mit der Nr. 168 laut Aufteilungsplan weitere € 418,02 zzgl. Zinsen aus € 790,21 in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz

aus € 12,90 seit 02.08.2021,

aus weiteren € 16,08 seit 02.09.2021,

aus weiteren € 16,08 seit 02.10.2021,

aus weiteren € 16,08 seit 02.11.2021,

aus weiteren € 16,08 seit 02.12.2021,

aus weiteren € 10,18 seit 04.03.2022,

aus weiteren € 16,08 seit 06.04.2022,

aus weiteren € 16,08 seit 05.05.2022,

aus weiteren € 16,08 seit 07.06.2022,

aus weiteren € 16,08 seit 06.07.2022,

aus weiteren € 16,08 seit 04.08.2022,

aus weiteren € 16,08 seit 06.09.2022,

aus weiteren € 16,08 seit 07.10.2022,

aus weiteren € 16,08 seit 04.11.2022,

aus weiteren € 16,08 seit 06.12.2022,

aus weiteren € 15,00 seit 05.01.2023,

aus weiteren € 15,00 seit 06.02.2023,

aus weiteren € 15,00 seit 06.03.2023,

aus weiteren € 15,00 seit 06.04.2023,

aus weiteren € 15,00 seit 05.05.2023,

aus weiteren € 15,00 seit 06.06.2023,

aus weiteren € 15,00 seit 06.07.2023,

aus weiteren € 15,00 seit 04.08.2023,

aus weiteren € 15,00 seit 06.09.2023,

aus weiteren € 15,00 seit 06.10.2023,

aus weiteren € 15,00 seit 07.11.2023,

aus weiteren € 15,00 seit 06.12.2023,

aus weiteren € 16,00 seit 05.01.2024,

aus weiteren € 16,00 seit 06.02.2024,

aus weiteren € 16,00 seit 06.03.2024,

aus weiteren € 16,00 seit 04.04.2024,

aus weiteren € 16,00 seit 07.05.2024,

aus weiteren € 16,00 seit 06.06.2024,

aus weiteren € 9,88 seit 01.07.2024,

aus weiteren € 16,00 seit 04.07.2024,

aus weiteren € 16,00 seit 06.08.2024,

aus weiteren € 16,00 seit 05.09.2024,

aus weiteren € 16,00 seit 07.10.2024,

aus weiteren € 16,00 seit 07.11.2024,

aus weiteren € 16,00 seit 05.12.2024,

aus weiteren € 18,00 seit 08.01.2025,

aus weiteren € 18,00 seit 06.02.2025,

aus weiteren € 18,00 seit 06.03.2025,

aus weiteren € 18,00 seit 04.04.2025,

aus weiteren € 18,00 seit 07.05.2025,

aus weiteren € 18,00 seit 05.06.2025,

aus weiteren € 18,00 seit 04.07.2025,

aus weiteren € 14,21 seit 01.08.2025,

aus weiteren € 18,00 seit 06.08.2025 und

aus weiteren € 18,00 seit 04.09.2025 zu bezahlen.

2. Die Beklagten werden ferner gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Klägerin, zu Händen der Verwalterin, weitere € 15,00 zu bezahlen.

3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

4. Die Beklagten tragen gesamtschuldnerisch die Kosten des Rechtsstreits.

5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird bis 11.02.2026 auf 790,21 € und danach auf unter 500,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

1
Gemäß § 495 a ZPO bestimmt das Gericht das Verfahren nach billigem Ermessen. Innerhalb dieses Entscheidungsrahmens berücksichtigt das Gericht grundsätzlich den gesamten Akteninhalt.

2
1. Über den Klageantrag Ziff. I (790,21 €) war noch i.H.v. 418,02 € zzgl. Zinsen zu entscheiden, weil sich das Teilanerkenntnisurteil vom 11.02.2026 nur auf den anerkannten Betrag von 372,19 € erstreckt:

a) 2021 – Oktober 2023: 392,00 €

- Rest-Hausgeld 2021: 77,22 €
- Rest-Hausgeld 2022: 154,90 €
- Hausgeld Januar-Oktober 2023: 150,00 €
- Nachschuss 2023: 9,88 €

b) November 2023: 26,02 €

3
Für den Zeitraum November 2023-September 2025, für den das Teilanerkenntnis abgegeben wurde, bestanden im Zeitpunkt des Teil-Anerkenntnisses jedoch Rückstände i.H.v. 398,21 €. Insoweit wird auf Ziff. 1 der Verfügung vom 11.02.2026 verwiesen. Auch über diesen anteiligen Betrag aus September 2025 i.H.v. 26,02 € (§ 366 Abs. 2 BGB) war daher vorliegend noch zu entscheiden.

4
Darüber hinaus war noch über den Klageantrag Ziff. II (Rücklastschriftgebühr und Mahnkosten) zu entscheiden.

5
2. Die Beklagten sind Schuldner der schlüssig begründeten Forderungen, auch soweit diese den Zeitraum vor November 2023 betreffen, obwohl sie erst seit dem 26.10.2023 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind.

6
Gemäß § 2 Ziff. 1 lit e) der Gemeinschaftsordnung haftet der Erwerber gesamtschuldnerisch für etwaige Rückstände oder eine Nachzahlung. Etwaige Rückzahlungen erfolgen an den Erwerber. Die Auseinandersetzung und Abrechnung ist den Vertragspartnern überlassen.

7
Diese Vereinbarung müssen die Beklagten gegen sich geltend lassen, obwohl die Erwerberklausel erst am 23.04.2025 ins Grundbuch eingetragen wurde. Zwar ist die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden (vgl. § 288 Abs. 1 S. 1 BGB) nach § 7 Abs. 3 S. 2 WEG n.F. ausdrücklich einzutragen. § 48 Abs. 3 S. 2 WEG ordnet für Altvereinbarungen jedoch eine Übergangsfrist an: Ist die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden entgegen der Vorgabe des § 7 Abs. 3 S. 2 WEG nicht ausdrücklich im

Grundbuch eingetragen, lässt dies die Wirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers unberührt, wenn die Sondernachfolge bis zum 31.12.2025 eintritt (Bärmann/Göbel, 16. Aufl. 2025, WEG, § 7, Rn. 70, § 48 Rn. 10, 11). So liegt es hier. Die Beklagten sind bereits seit 26.10.2023 Eigentümer.

8
Das Gericht teilt die Rechtsauffassung der Klägerin, wonach den Anlagen B1 und B 2 eine Mitteilung der Verwalterin, dass keine Rückstände bestehen, nicht entnommen werden kann und eine erteilte Veräußerungszustimmung nicht entsprechend ausgelegt werden kann.

9
3. Gem. §§ 280 Abs. 2, 286 Abs. 2 BGB hat die Klägerin auch Anspruch auf Ersatz ihres geltend gemachten Verzugsschadens gegen die Beklagte (Verzugszinsen und die der Verwalterin geschuldete Sondervergütung für die beiden Mahnungen i.H.v. jeweils 7,50 €). Denn auch dies sind „Rückstände“ i.S.d. § 2 Ziff. 1 lit e) der Gemeinschaftsordnung, für die die gesamtschuldnerische Haftung angeordnet wurde. Der Begriff ist nach dem Zweck der Erwerberklausel auszulegen. Der Zweck der Vereinbarung ist die Erleichterung für die GdWE, die Forderungen durchzusetzen, ohne die Eigentumszeiten prüfen zu müssen. Ein Innenausgleich gegenüber dem Rechtsvorgänger hat bei fehlendem Verschulden des Erwerbers nach § 426 BGB zu erfolgen.

10
4. Ein Anspruch auf Erstattung der bei ihr angefallenen Rücklastschriftgebühr i.H.v. 3,00 € gem. § 280 Abs. 1 BGB steht der Klägerin gegen die Beklagten dagegen nicht zu. Es handelt sich nicht um „Rückstände“ i.S.d. § 2 Ziff. 1 lit e) der Gemeinschaftsordnung. Die Rücklastschriftgebühr ist keine Nebenfolge der Durchsetzung der gemeinschaftsbezogenen Zahlungspflicht, sondern beruht allein auf den individuellen Umständen der Zahlungsabwicklung, nämlich darauf, dass das Konto des Rechtsvorgängers nicht gedeckt war.

11
5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in den §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO.

12
6. Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Berufung gemäß § 511 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 4 ZPO liegen nicht vor. Weder ist die Rechtssache von grundsätzlicher Bedeutung, noch erfordern die Rechtsfortbildung oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts.