

Erwerberhaftung nach WEMoG

Käufers Haftung für Hausgeldschulden des Verkäufers?



Grundsatz:

Für Hausgeldforderungen haftet derjenige, der zurzeit des Fälligwerdens der Forderung im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist.

Das heißt, dass der Wohnungskäufer für Zahlungsrückstände des Verkäufers, die im Eintragungszeitpunkt bereits bestanden, **nicht** haftet.

Umgekehrt haftet der Verkäufer für nach Eintragung des Käufers fällig werdende Zahlungen nicht.

Da der Zeitpunkt der Eintragung für die Parteien zumeist zufällig (wenig steuerbar) ist, besteht das Bedürfnis nach Abgrenzung der Haftung. Das ist durch entsprechende Haftungsklauseln möglich.

Haftungsklauseln:

Ist zwischen den Kaufvertragsparteien vereinbart, dass der Käufer für Rückstände des Verkäufers haften soll, so ist das relevant und der Käufer haftet entsprechend.

Nach WEMoG wird eine solche **Erwerberhaftungsklausel** als **Inhalt des Sondereigentums** angesehen.

Eintragung im Grundbuch:

Deswegen ist die Haftungsübernahme des Käufers **ausdrücklich** im Grundbuch einzutragen (Bestandsverzeichnis, § 7 Abs. 3 S. 2 Alt. 2 WEG).

Ohne ausdrückliche Eintragung kommt eine Haftung des Käufers nicht in Betracht.

Die Zeit läuft...

Altvereinbarungen (aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des WEMoG am 01.12.2020) müssen **bis 31.12.2025** eingetragen werden (Übergangsvorschrift § 48 Abs. 3 Satz 3 WEG).

Aber:

Fehlt es an der ausdrücklich im Grundbuch eingetragenen Haftungsübernahme des Käufers, schadet das nicht, wenn die Eigentumsumschreibung auf den Käufer noch bis 31.12.2025 eintritt.

Die Eintragung erfolgt durch den Notar, der die Erklärung beurkundet oder beglaubigt hat, auf Antrag

- eines Wohnungseigentümers oder
- der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (durch den Verwalter).

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen



Urte Wienckowski

Rechtsanwältin / Associate Partner
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Mediatorin
T +49 30 88 59 27-250
wienckowski@fps-law.de



Matthias Druba, LL.M.

(George Washington)
Rechtsanwalt, Notar
(Amtssitz Berlin) / Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
T +49 30 88 59 27-620
druba@fps-law.de