

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## Eben nicht die Katze im Sack

Das AG Charlottenburg hat kürzlich in einem Urteil dazu Ausführungen gemacht, wie eine Wohnungseigentümergeinschaft einem neuen WEG-Mitglied Altschulden des Voreigentümers überbürden kann. Einfach geht das zum Schutz des Wohnungskäufers nicht.

Ein Mehrheitsbeschluss in einer Eigentümerversammlung, dass die Teilungserklärung dahingehend geändert wird, dass ein neuer Eigentümer für Wohngeldrückstände des Vorgängers aufkommen muss, ist mangels Beschlusskompetenz grundsätzlich *nichtig*. Die WEG kann zu Lasten Dritter nicht ohne deren Mitwirkung entscheiden. Findet eine Versammlung aber nach Eintragung des Käufers im Grundbuch statt und wird über die Einzelabrechnung und die Haftung des Erwerbers dann ein Mehrheitsbeschluss gefasst, so muss dieser den Beschluss *anfechten*.

Wollen Wohnungseigentümer eine Haftung des Erwerbers begründen, so können sie dies nur einstimmig durch Vereinbarung tun. Erst wenn eine Ergänzung der **Gemeinschaftsordnung** im *Grundbuch* stattgefunden hat, die Wohnlasten also "verdinglicht" sind, haftet ein Erwerber auch persönlich mit seinem gesamten Vermögen hierfür.

Es genügt nicht, wenn die WEG einen entsprechenden Beschluss zu ihrer Sammlung nach § 24 VII WEG genommen hat. Die Sammlung hat keine sog. Registerpublizität.

Keiner soll eben die Katze im Sack kaufen!

Amtsgericht Charlottenburg vom 14.05.2009, 74 C 30/09

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=480>

## Related Posts

- [Rückschüttung des Abfindungsvertrages an die Wohnungseigentümer](#)
- [Nachbarrecht zwischen Wohnungseigentümern](#)
- [Wohnungseigentümerliste](#)
- [Beirat mit 2 Mitgliedern](#)
- [Erstattung von Informationskosten](#)