

Deutscher Bundesrat
Sekretariat

BR.-Drucks.Nr.75/51
Bonn, den 26. Januar 1951

Eingegangen beim Deutschen
Bundesrat am 26. Januar 1951
Fristablauf am 16. Februar 1951

-Re. -
-In. -
-Woh. -
-Fin. -

Anlage 1

zu 3440/1 - 20984/50

E n t w u r f

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

(Wohnungseigentumsgesetz)

Vom

I n h a l t

I. Teil : W o h n u n g s e i g e n t u m

- § 1: Begriffsbestimmungen
1. Abschnitt: Begründung des Wohnungseigentums
- 2: Arten der Begründung
- 3: Vertragliche Einräumung von Sondereigentum
- 4: Formvorschriften
- 5: Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums
- 6: Unselbständigkeit des Sondereigentums
- 7: Grundbuchvorschriften
- 8: Teilung durch den Eigentümer
- 9: Schließung der Wohnungsgrundbücher
2. Abschnitt: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- 10: Allgemeine Grundsätze
- 11: Unauflöslichkeit der Gemeinschaft
- 12: Veräußerungsbeschränkung
- 13: Rechte des Wohnungseigentümers
- 14: Pflichten des Wohnungseigentümers
- 15: Gebrauchsregelung
- 16: Nutzungen, Lasten und Kosten
- 17: Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft
- 18: Entziehung des Wohnungseigentums
- 19: Wirkung des Urteils
3. Abschnitt: Verwaltung
- 20: Gliederung der Verwaltung
- 21: Verwaltung durch die Wohnungseigentümer
- 22: Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau
- 23: Wohnungseigentümerversammlung
- 24: Einberufung, Vorsitz, Niederschrift
- 25: Mehrheitsbeschluß
- 26: Bestellung des Verwalters
- 27: Aufgaben und Befugnisse des Verwalters
- 28: Wirtschaftsplan, Rechnungslegung
- 29: Verwaltungsbeirat
4. Abschnitt: Wohnungserbbaurecht
- § 30: Wohnungserbbaurecht

II. Teil: D a u e r w o h n r e c h t

- § 31: Begriffsbestimmungen
- § 32: Voraussetzungen der Eintragung
- § 33: Inhalt des Dauerwohnrechts
- § 34: Ansprüche des Eigentümers und des Dauerwohnberechtigten
- § 35: Veräußerungsbeschränkung

- 36: Heimfallanspruch
- 37: Vermietung
- 38: Eintritt in das Rechtsverhältnis
- 39: Zwangsversteigerung
- 40: Haftung des Entgelts
- 41: Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte
- § 42: Belastung eines Erbbaurechts

III. Teil: V e r f a h r e n s v o r s c h r i f t e n

1. Abschnitt: Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit in Wohnungseigentumssachen

- 43: Entscheidung durch den Richter
- 44: Allgemeine Verfahrensgrundsätze
- 45: Rechtsmittel, Rechtskraft
- 46: Verhältnis zu Rechtsstreitigkeiten
- 47: Kostenentscheidung
- 48: Kosten des Verfahrens
- 49: Rechtsanwaltsgebühren
- 50: Kosten des Verfahrens vor dem Prozeßgericht

2. Abschnitt: Zuständigkeit für Rechtsstreitigkeiten

- § 51: Zuständigkeit für die Klage auf Entziehung des Wohnungseigentums
- § 52: Zuständigkeit für Rechtsstreitigkeiten über das Dauerwohnrecht

3. Abschnitt: Verfahren bei der Versteigerung des Wohnungseigentums

- 53: Zuständigkeit, Verfahren
- 54: Antrag, Versteigerungsbedingungen
- 55: Terminbestimmung
- 56: Versteigerungstermin
- 57: Zuschlag
- 58: Rechtsmittel

IV. Teil: E r g ä n z e n d e B e s t i m m u n g e n

- 59: Ausführungsbestimmungen für die Baubehörden
- 60: Ehemwohnung
- 61: Steuerliche Behandlung
- 62: Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse
- 63: Inkrafttreten

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

I. Teil

W o h n u n g s e i g e n t u m

§ 1

Begriffsbestimmungen

- (1) Nach Massgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.
- (2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- (3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- (4) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
- (5) Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

1. Abschnitt

Begründung des Wohnungseigentums

§ 2

Arten der Begründung

Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3) oder durch Teilung (§ 8) begründet.

§ 3

Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

- (1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, daß jedem der Miteigentümer, abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches, das Sondereigentum

an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.

(2) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind.

§ 4

Formvorschriften

(1) Zur Einräumung und zur Aufhebung des Sondereigentums ist die Einigung der Beteiligten über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung in das Grundbuch erforderlich.

(2) Die Einigung bedarf der für die Auflassung vorgeschriebenen Form. Sondereigentum kann nicht unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung eingeräumt oder aufgehoben werden.

(3) Für einen Vertrag, durch den sich ein Teil verpflichtet, Sondereigentum einzuräumen oder aufzuheben, gilt § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend.

§ 5

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäss § 3 Abs. 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Mass hinaus beeinträchtigt oder die äussere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

(3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

(4) Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander können nach den Vorschriften des 2. und 3. Abschnittes zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden.

§ 6

Unselbständigkeit des Sondereigentums

- (1) Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräußert oder belastet werden.
- (2) Rechte an dem Miteigentumsanteil erstrecken sich auf das zu ihm gehörende Sondereigentum.

§ 7

Grundbuchvorschriften

- (1) Im Falle des § 3 Abs. 1 wird für jeden Miteigentumsanteil von Amts wegen ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch, Teileigentumsgrundbuch) angelegt. Auf diesem ist das zu dem Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum und als Beschränkung des Miteigentums die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte einzutragen. Das Grundbuchblatt des Grundstücks wird von Amts wegen geschlossen.
- (2) Von der Anlegung besonderer Grundbuchblätter kann abgesehen werden, wenn hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist. In diesem Falle ist das Grundbuchblatt als gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch (Teileigentumsgrundbuch) zu bezeichnen.
- (3) Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.
- (4) Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:
 1. eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist. (Aufteilungsplan);
 2. eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 vorliegen.
- (5) Für Teileigentumsgrundbücher gelten die Vorschriften über Wohnungsgrundbücher entsprechend.

§ 8

Teilung durch den Eigentümer

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbunden ist.

(2) Im Falle des Absatz 1 gelten die Vorschriften des § 3, Abs. 2 und der §§ 5, 6, § 7 Abs. 1, 3 bis 5 entsprechend. Die Teilung wird mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam.

§ 9

Schliessung der Wohnungsgrundbücher

(1) Die Wohnungsgrundbücher werden geschlossen:

1. von Amts wegen, wenn die Sondereigentumsrechte gemäss § 4 aufgehoben werden;
2. auf Antrag sämtlicher Wohnungseigentümer, wenn alle Sondereigentumsrechte durch völlige Zerstörung des Gebäudes gegenstandslos geworden sind und der Nachweis hierfür durch eine Bescheinigung der Baubehörde erbracht ist;
3. auf Antrag des Eigentümers, wenn sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person vereinigen.

(2) Ist ein Wohnungseigentum selbständig mit dem Rechte eines Dritten belastet, so werden die allgemeinen Vorschriften, nach denen zur Aufhebung des Sondereigentums die Zustimmung des Dritten erforderlich ist, durch Absatz 1 nicht berührt.

(3) Werden die Wohnungsgrundbücher geschlossen, so wird für das Grundstück ein Grundbuchblatt nach den allgemeinen Vorschriften angelegt; mit der Anlegung des Grundbuchblatts erlöschen die Sondereigentumsrechte.

2. Abschnitt

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 10

Allgemeine Grundsätze

- (1) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.
- (2) Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, sowie die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.
- (3) Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäss § 23 und Entscheidungen des Richters gemäss § 43 bedürfen zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.
- (4) Rechtshandlungen in Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschlossen werden kann, wirken, wenn sie auf Grund eines mit solcher Mehrheit gefassten Beschlusses vorgenommen werden, auch für und gegen die Wohnungseigentümer, die gegen den Beschluss gestimmt oder an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben.

§ 11

Unauflöslichkeit der Gemeinschaft

(1) Kein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Dies gilt auch für eine Aufhebung aus wichtigem Grund. Eine abweichende Vereinbarung ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.

(2) Das Recht eines Pfändungsgläubigers (§ 751 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) sowie das Recht des Konkursverwalters (§ 16 Abs. 2 der Konkursordnung), die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen.

§ 12

Veräusserungsbeschränkung

(1) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräusserung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

(2) Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden. Durch Vereinbarung gemäss Absatz 1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.

(3) Ist eine Vereinbarung gemäss Absatz 1 getroffen, so ist eine Veräusserung des Wohnungseigentums und ein Vertrag, durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräusserung verpflichtet, unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist. Einer rechtsgeschäftlichen Veräusserung steht eine Veräusserung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter gleich.

§ 13

Rechte des Wohnungseigentümers

(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschliessen.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Massgabe der §§ 14, 15 berechtigt. An den sonstigen Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums gebührt jedem Wohnungseigentümer ein Anteil nach Massgabe des § 16.

§ 14

Pflichten des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instandzuhalten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Mass hinaus ein Nachteil erwächst;
2. für die Einhaltung der in Nr. 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt;
3. Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem nach Nrn. 1, 2 zulässigen Gebrauch beruhen;

4. das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.

§ 15

Gebrauchsregelung

- (1) Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln.
- (2) Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmässigen Gebrauch beschliessen.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

§ 16

Nutzungen, Lasten und Kosten

- (1) Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäss § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

(3) Ein Wohnungseigentümer, der einer Massnahme nach § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, ist nicht berechtigt, einen Anteil an Nutzungen, die auf einer solchen Massnahme beruhen, zu beanspruchen; er ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Massnahme verursacht sind, zu tragen.

(4) Zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatz 2 gehören insbesondere Kosten eines Rechtsstreits gemäss § 18 und der Ersatz des Schadens im Falle des § 14 Nr. 4.

(5) Kosten eines Verfahrens nach § 42 gehören nicht zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatz 2.

§ 17

Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft

Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft bestimmt sich der Anteil der Miteigentümer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer Miteigentumsanteile zur Zeit der Aufhebung der Gemeinschaft. Hat sich der Wert eines Miteigentumsanteils durch Massnahmen verändert, denen der Wohnungseigentümer gemäss § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, so bleibt eine solche Veränderung bei der Berechnung des Wertes dieses Anteils ausser Betracht.

§ 18

Entziehung des Wohnungseigentums

(1) Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden

kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.

(2) Die Voraussetzungen des Absatz 1 liegen insbesondere vor, wenn

1. der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt;
2. der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs. 2) in Höhe eines Betrages, der drei vom Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet.

(3) Über das Verlangen nach Absatz 1 beschliessen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 sind in diesem Falle nicht anzuwenden.

§ 19

Wirkung des Urteils

(1) Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, ersetzt die für die freiwillige Versteigerung des Wohnungseigentums und für die Übertragung des Wohnungseigentums auf den Ersteher erforderlichen Erklärungen. Aus dem Urteil findet zu Gunsten des Erstehers die Zwangsvollstreckung auf Räumung und Herausgabe statt. Die Vorschriften des § 93 Abs. 1, Satz 2 und 3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung gelten entsprechend.

(2) Der Wohnungseigentümer kann im Falle des § 18 Abs. 2 Nr. 2 bis zur Erteilung des Zuschlags die in Absatz 1 bezeichnete Wirkung des Urteils dadurch abwenden, dass er die Verpflichtungen, wegen deren Nichterfüllung er verurteilt

ist, einschließlich der Verpflichtung zum Ersatz der durch den Rechtsstreit und das Versteigerungsverfahren entstandenen Kosten sowie die fälligen weiteren Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung erfüllt.

(3) Ein gerichtlicher oder vor einer Gütestelle geschlossener Vergleich, durch den sich der Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet, steht dem in Absatz 1 bezeichneten Urteil gleich.

3. Abschnitt

Verwaltung

§ 20

Gliederung der Verwaltung

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern nach Massgabe der §§ 21 bis 25 und dem Verwalter nach Massgabe der §§ 26 bis 28, im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem nach Massgabe des § 29.

(2) Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden.

§ 21

Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

(1) Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Massnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.

(3) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmässige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschliessen.

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

(5) Zu einer ordnungsmässigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

1. die Aufstellung einer Hausordnung;
2. die ordnungsmässige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
3. die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Miteigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;
4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;
5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 26);
6. die Duldung aller Massnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnahmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zu Gunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

(6) Der Wohnungseigentümer, zu dessen Gunsten eine Massnahme der in Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Art getroffen wird, ist zum Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verpflichtet.

§ 22

Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

(1) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmässige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können nicht gemäss § 21 Abs. 3 beschlossen oder gemäss § 21 Abs. 4 verlangt werden. Die Zustimmung eines Wohnungseigentümers zu solchen Massnahmen ist insoweit nicht erforderlich, als durch die Veränderung dessen Rechte nicht über das in § 14 bestimmte Mass hinaus beeinträchtigt werden.

(2) Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht gemäss § 21 Abs.3 beschlossen oder gemäss § 21 Abs.4 verlangt werden.

§ 23

Wohnungseigentümersversammlung

(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

(2) Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.

(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn, alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

(4) Ein Beschluss ist nur ungültig, wenn er gemäss § 43 Abs.1 Nr.4 für ungültig erklärt ist. Der Antrag auf eine solche Entscheidung kann nur binnen eines Monats seit der Beschlussfassung gestellt werden, es sei denn, dass der Beschluss gegen eine Rechtsvorschrift verstösst, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann.

§ 24

Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

(1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahre einberufen.

(2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Miteigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.

- (3) Die Einberufung erfolgt schriftlich. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens eine Woche betragen.
- (4) Den Vorsitz in der Wohnungseigentümersammlung führt, sofern diese nichts anderes beschliesst, der Verwalter.
- (5) Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.

§ 25

Mehrheitsbeschluss

- (1) Für die Beschlussfassung in Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschliessen, gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 5.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.
- (3) Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Grösse dieser Anteile, vertreten.
- (4) Ist eine Versammlung nicht gemäss Absatz 3 beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.
- (5) Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung

des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichem Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits der anderen Wohnungseigentümer gegen ihn betrifft, oder wenn er nach § 18 rechtskräftig verurteilt ist.

§ 26

Bestellung des Verwalters

(1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschliessen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

(2) Fehlt ein Verwalter, so ist ein solcher in dringenden Fällen bis zur Beseitigung des Mangels auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten, der ein berechtigtes Interesse an der Bestellung eines Verwalters hat, durch den Richter zu bestellen.

§ 27

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet:

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
2. die für die ordnungsmässige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Massnahmen zu treffen;
3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Massnahmen zu treffen;
4. gemeinschaftliche Gelder zu verwalten.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:

1. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
2. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;

3. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Miteigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
4. Massnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;
5. Ansprüche gerichtlich und aussergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Beschluss der Miteigentümer ermächtigt ist;
6. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs.5 Nr.6 bezeichneten Massnahmen erforderlich sind.

(3) Die dem Verwalter nach den Absätzen 1,2 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt werden.

(4) Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.

(5) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachtsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.

§ 28

Wirtschaftsplan, Rechnungslegung

(1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan enthält:

1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
2. die anteilmässige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;
3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs.5 Nr.4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.

(2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.

(3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.

(4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.

(5) Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschliessen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

§ 29

Verwaltungsbeirat

(1) Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschliessen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

(3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschliesst, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

4. Abschnitt

W o h n u n g s e r b b a u r e c h t

§ 30

(1) Steht ein Erbbaurecht mehreren gemeinschaftlich nach Bruchteilen zu, so können die Anteile in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Mitberechtigten das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf Grund des Erbbaurechts errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird (Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht).

(2) Ein Erbbauberechtigter kann das Erbbaurecht in entsprechender Anwendung des § 8 teilen.

(3) Für jeden Anteil wird von Amts wegen ein besonderes Erbbaugrundbuchblatt angelegt (Wohnungserbbaugrundbuch, Teilerbbaugrundbuch). Im übrigen gelten für das Wohnungserbbaurecht (Teilerbbaurecht) die Vorschriften über das Wohnungseigentum (Teileigentum) entsprechend.

II. Teil

D a u e r w o h n r e c h t

§ 31

Begriffsbestimmungen

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluss des Eigentümers eine bestimmte Wohnung in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen (Dauerwohnrecht). Das Dauerwohnrecht kann auf einen ausserhalb des

Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern die Wohnung wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.

(2) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluss des Eigentümers nicht zu Wohnzwecken dienende bestimmte Räume in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu nutzen (Dauernutzungsrecht).

(3) Für das Dauernutzungsrecht gelten die Vorschriften über das Dauerwohnrecht entsprechend.

§ 32

Voraussetzungen der Eintragung

(1) Das Dauerwohnrecht soll nur bestellt werden, wenn die Wohnung in sich abgeschlossen ist.

(2) Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Dauerwohnrechts kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:

1. eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Grösse der dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäude und Grundstücksteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan);
2. eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des Abs.1 vorliegen.

(3) Das Grundbuchamt soll die Eintragung des Dauerwohnrechts ablehnen, wenn über die in § 33 Abs.4 Nrn.1 bis 4 bezeichneten Angelegenheiten, über die Voraussetzungen des Heimfallanspruchs (§ 36 Abs.1) und über die Entschädigung beim Heimfall (§ 36 Abs.4) keine Vereinbarungen getroffen sind.

§ 33

Inhalt des Dauerwohnrechts

- (1) Das Dauerwohnrecht ist veräußerlich und vererblich. Es kann nicht unter einer Bedingung bestellt werden.
- (2) Auf das Dauerwohnrecht sind, soweit nicht etwas anderes vereinbart ist, die Vorschriften des § 14 entsprechend anzuwenden.
- (3) Der Berechtigte kann die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und Grundstücks mitbenutzen, soweit nichts anderes vereinbart ist.
- (4) Als Inhalt des Dauerwohnrechts können Vereinbarungen getroffen werden über :

1. Art und Umfang der Nutzungen;
2. Instandhaltung und Instandsetzung der dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäudeteile;
3. die Pflicht des Berechtigten zur Tragung öffentlicher oder privatrechtlicher Lasten des Grundstücks;
4. die Versicherung des Gebäudes und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung;
5. das Recht des Eigentümers, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen Sicherheitsleistung zu verlangen.

§ 34

Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten

- (1) Auf die Ersatzansprüche des Eigentümers wegen Veränderungen oder Verschlechterungen sowie auf die Ansprüche der Dauerwohnberechtigten auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung sind die §§ 1049, 1057 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden.
- (2) Wird das Dauerwohnrecht beeinträchtigt, so sind auf die Ansprüche des Berechtigten die für die Ansprüche aus dem Eigentum geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 35

Veräußerungsbeschränkung

Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, dass der Berechtigte zur Veräußerung des Dauerwohnrechts der

Zustimmung des Eigentümers oder eines Dritten bedarf. Die Vorschriften des § 12 gelten in diesem Falle entsprechend.

§ 36

Heimfallanspruch

(1) Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, daß der Berechtigte verpflichtet ist, das Dauerwohnrecht beim Eintritt bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer oder einen von diesem zu bezeichnenden Dritten zu übertragen (Heimfallanspruch). Der Heimfallanspruch kann nicht von dem Eigentum an dem Grundstück getrennt werden.

(2) Bezieht sich das Dauerwohnrecht auf Räume, die dem Mieterschutz unterliegen, so kann der Eigentümer von dem Heimfallanspruch nur Gebrauch machen, wenn ein Grund vorliegt, aus dem ein Vermieter die Aufhebung des Mietverhältnisses verlangen oder kündigen kann.

(3) Der Heimfallanspruch verjährt in sechs Monaten von dem Zeitpunkt an, in dem der Eigentümer von dem Eintritt der Voraussetzungen Kenntnis erlangt, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis in zwei Jahren von dem Eintritt der Voraussetzungen an.

(4) Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, daß der Eigentümer dem Berechtigten eine Entschädigung zu gewähren hat, wenn er von dem Heimfallrecht Gebrauch macht. Als Inhalt des Dauerwohnrechts können Vereinbarungen über die Berechnung oder Höhe der Entschädigung oder die Art ihrer Zahlung getroffen werden.

§ 37

Vermietung

(1) Hat der Dauerwohnberechtigte die dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäude- oder Grundstücksteile vermietet oder verpachtet, so erlischt das Miet- oder Pachtverhältnis, wenn das Dauerwohnrecht erlischt.

(2) Macht der Eigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch, so tritt er oder derjenige, auf den das Dauerwohnrecht zu übertragen ist, in das Miet- oder Pachtverhältnis ein; die Vorschriften der §§ 571 bis 576 des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten entsprechend.

(3) Absatz 2 gilt entsprechend, wenn das Dauerwohnrecht veräussert wird. Wird das Dauerwohnrecht im Wege der Zwangsvollstreckung veräussert, so steht dem Erwerber ein Kündigungsrecht in entsprechender Anwendung des § 57a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung zu.

§ 38

Eintritt in das Rechtsverhältnis

(1) Wird das Dauerwohnrecht veräussert, so tritt der Erwerber an Stelle des Veräusserers in die sich während der Dauer seiner Berechtigung aus dem Rechtsverhältnis zu dem Eigentümer ergebenden Verpflichtungen ein.

(2) Wird das Grundstück veräussert, so tritt der Erwerber an Stelle des Veräusserers in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Rechtsverhältnis zu dem Dauerwohnberechtigten ergebenden Rechte ein. Das gleiche gilt für den Erwerb auf Grund Zuschlages in der Zwangsversteigerung, wenn das Dauerwohnrecht durch den Zuschlag nicht erlischt.

§ 39

Zwangsversteigerung

(1) Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, daß das Dauerwohnrecht im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks abweichend von § 44 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung auch dann bestehen bleiben soll, wenn der Gläubiger einer dem Dauerwohnrecht im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast die Zwangsversteigerung in das Grundstück betreibt.

(2) Eine Vereinbarung gemäss Absatz 1 bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung derjenigen, denen eine dem Dauerwohnrecht im Range vorgehende oder gleichstehende Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast zusteht.

(3) Eine Vereinbarung gemäss Absatz 1 ist nur wirksam für den Fall, dass der Dauerwohnberechtigte im Zeitpunkt der Feststellung der Versteigerungsbedingungen seine fälligen Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Eigentümer erfüllt hat; in Ergänzung einer Vereinbarung nach Absatz 1 kann vereinbart werden,

dass das Fortbestehen des Dauerwohnrechts vom Vorliegen weiterer Voraussetzungen abhängig ist.

§ 40

Haftung des Entgelts

(1) Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden und Reallasten, die dem Dauerwohnrecht im Range vorgehen oder gleichstehen, sowie öffentliche Lasten, die in wiederkehrenden Leistungen bestehen, erstrecken sich auf den Anspruch auf das Entgelt für das Dauerwohnrecht in gleicher Weise wie auf eine Mietzinsforderung, soweit nicht in Absatz 2 etwas abweichendes bestimmt ist. Im übrigen sind die für Mietzinsforderungen geltenden Vorschriften nicht entsprechend anzuwenden.

(2) Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, daß Verfügungen über den Anspruch auf das Entgelt, wenn es in wiederkehrenden Leistungen ausbedungen ist, gegenüber dem Gläubiger einer dem Dauerwohnrecht im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast wirksam sind. Für eine solche Vereinbarung gilt § 39 Abs. 2 entsprechend.

§ 41

Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte

(1) Für Dauerwohnrechte an Wohnungen, die zeitlich unbegrenzt oder für einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren eingeräumt sind, gelten die besonderen Vorschriften der Absätze 2 und 3.

(2) Der Eigentümer ist, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist, dem Dauerwohnberechtigten gegenüber verpflichtet, eine dem Dauerwohnrecht im Range vorgehende oder gleichstehende Hypothek löschen zu lassen für den Fall, dass sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt, und die Eintragung einer entsprechenden Löschungsvormerkung in das Grundbuch zu bewilligen.

(3) Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Dauerwohnberechtigten eine angemessene Entschädigung zu gewähren, wenn er von dem Heimfallrecht Gebrauch macht.

§ 42

Belastung eines Erbbaurechts

(1) Die Vorschriften der §§ 31 bis 41 gelten für die Belastung eines Erbbaurechts mit einem Dauerwohnrecht entsprechend,

(2) Beim Heimfall des Erbbaurechts bleibt das Dauerwohnrecht bestehen.

III. Teil

Verfahrensvorschriften

1. Abschnitt:

Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit in Wohnungseigentumssachen

§ 43

Entscheidung durch den Richter

(1) Das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, entscheidet im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit:

1. auf Antrag eines Wohnungseigentümers über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander mit Ausnahme der Ansprüche im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft (§ 17) und auf Entziehung des Wohnungseigentums (§§ 18, 19);
2. auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
3. auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder Dritten über die Bestellung eines Verwalters im Falle des § 26 Abs. 2;
4. auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer.

(2) Der Richter entscheidet, soweit sich die Regelung nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt, nach billigem Ermessen.

(3) Für das Verfahren gelten die besonderen Vorschriften der §§ 44 bis 50.

(4) An dem Verfahren Beteiligte sind:

1. in den Fällen des Absatz 1 Nr. 1 sämtliche Wohnungseigentümer;
2. in den Fällen des Absatz 1 Nrn. 2 und 4 die Wohnungseigentümer und der Verwalter;
3. im Falle des Absatz 1 Nr. 3 die Wohnungseigentümer und der Dritte.

§ 44

Allgemeine Verfahrensgrundsätze

- (1) Der Richter soll mit den Beteiligten in der Regel mündlich verhandeln und hierbei darauf hinwirken, dass sie sich gütlich einigen. .
- (2) Kommt eine Einigung zustande, so ist hierüber eine Niederschrift aufzunehmen, und zwar nach den Vorschriften, die für die Niederschrift über einen Vergleich im bürgerlichen Rechtsstreit galten.
- (3) Der Richter kann für die Dauer des Verfahrens einstweilige Anordnungen treffen. Diese können selbständig nicht angefochten werden.
- (4) In der Entscheidung soll der Richter die Anordnungen treffen, die zu ihrer Durchführung erforderlich sind. Die Entscheidung ist zu begründen.

§ 45

Rechtsmittel, Rechtskraft

- (1) Gegen die Entscheidung ist die sofortige Beschwerde zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes fünfzig Deutsche Mark übersteigt.
- (2) Die Entscheidung wird mit der Rechtskraft wirksam. Sie ist für alle Beteiligten bindend.
- (3) Aus rechtskräftigen Entscheidungen, gerichtlichen Vergleichen und einstweiligen Anordnungen findet die Zwangsvollstreckung nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung statt.
- (4) Haben sich die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich geändert, so kann der Richter auf Antrag eines Beteiligten seine Entscheidung oder einen gerichtlichen Vergleich ändern, soweit dies zur Vermeidung einer unbilligen Härte notwendig ist.

§ 46

Verhältnis zu Rechtsstreitigkeiten

(1) Werden in einem Rechtsstreit Angelegenheiten anhängig gemacht, über die nach § 43, Abs. 1 im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu entscheiden ist, so hat das Prozeßgericht die Sache insoweit an das nach § 43 Abs. 1 zuständige Amtsgericht zur Erledigung im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit abzugeben. Der Abgabebeschluss kann nach Anhörung der Parteien ohne mündliche Verhandlung ergoßen. Er ist für das in ihm bezeichnete Gericht bindend.

(2) Hängt die Entscheidung eines Rechtsstreites vom Ausgang eines in § 43 Abs. 1 bezeichneten Verfahrens ab, so kann das Prozessgericht anordnen, dass die Verhandlung bis zur Erledigung dieses Verfahrens ausgesetzt wird.

§ 47

Kostenentscheidung

Welche Beteiligten die Gerichtskosten zu tragen haben, bestimmt der Richter nach billigem Ermessen. Er kann dabei auch bestimmen, dass die aussorgerichtlichen Kosten ganz oder teilweise zu erstatten sind.

§ 48

Kosten des Verfahrens

(1) Für das gerichtliche Verfahren wird die volle Gebühr erhoben. Kommt es zur gerichtlichen Entscheidung, so erhöht sich die Gebühr auf das Dreifache der vollen Gebühr. Wird der Antrag zurückgenommen, bevor es zu einer Entscheidung oder einer vom Gericht vermittelten Einigung gekommen ist, so ermässigt sich die Gebühr auf die Hälfte der vollen Gebühr.

(2) Der Richter setzt den Geschäftswert nach dem Interesse der Beteiligten an der Entscheidung von Amts wegen fest. Als Geschäftswert ist, sofern nicht ausnahmsweise das Interesse der Beteiligten erheblich höher oder niedriger zu bewerten ist, der vierteljährliche Mietwert der Gebäude- und Grundstücksteile anzunehmen.

(3) Für das Beschwerdeverfahren werden die gleichen Gebühren wie im ersten Rechtszug erhoben.

§ 49

Rechtsanwaltsgebühren

(1) Die für die bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten geltenden Vorschriften der Gebührenordnung für Rechtsanwälte sind sinngemäss anzuwenden.

(2) Im Beschwerdeverfahren erhält der Rechtsanwalt die gleichen Gebühren wie im ersten Rechtszug.

(3) Die Gebühren bemessen sich nach dem für die Berechnung der Gerichtsgebühren massgebenden Geschäftswert.

§ 50

Kosten des Verfahrens vor dem Prozeßgericht

Gibt das Prozeßgericht die Sache nach § 46 an das Amtsgericht ab, so ist das bisherige Verfahren vor dem Prozeßgericht für die Erhebung der Gerichts- und Rechtsanwaltskosten als Teil des Verfahrens vor dem übernehmenden Gericht zu behandeln.

2. Abschnitt

Zuständigkeit für Rechtsstreitigkeiten

§ 51

Zuständigkeit für die Klage auf Entziehung des Wohnungseigentums

Das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes für Rechtsstreitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern wegen Entziehung des Wohnungseigentums (§ 18) zuständig.

§ 52

Zuständigkeit für Rechtsstreitigkeiten über das Dauerwohnrecht

Das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes zuständig für Streitigkeiten zwischen dem Eigentümer und dem Dauerwohnberechtigten über den in § 33 bezeichneten Inhalt und den Heimfall (§ 36, Abs. 1 → 3) des Dauerwohnrechts.

3. Abschnitt:

Verfahren bei der Versteigerung des Wohnungseigentums

§ 53

Zuständigkeit, Verfahren

(1) Für die freiwillige Versteigerung des Wohnungseigentums im Falle des § 19 ist jeder Notar zuständig, in dessen Amtsbezirk das Grundstück liegt.

(2) Das Verfahren bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 54 bis 58. Für die durch die Versteigerung veranlassten Beurkundungen gelten die allgemeinen Vorschriften. Die Vorschriften der Verordnung über die Behandlung von Geboten in der Zwangsversteigerung vom 30. Juli 1941 (Reichsgesetzbl. I S. 354, 370) in der Fassung der Verordnung vom 27. Januar 1944 (Reichsgesetzbl. I S. 47) sind sinngemäss anzuwenden.

§ 54

Antrag, Versteigerungsbedingungen

(1) Die Versteigerung erfolgt auf Antrag eines jeden der Wohnungseigentümer, die das Urteil gemäss § 19 erwirkt haben.

(2) In dem Antrag sollen das Grundstück, das zu versteigernde Wohnungseigentum und das Urteil, auf Grund dessen die Versteigerung erfolgt, bezeichnet sein. Dem Antrag soll eine beglaubigte Abschrift des Wohnungsgrundbuchs und ein Auszug aus dem amtlichen Verzeichnis der Grundstücke beigelegt werden.

(3) Die Versteigerungsbedingungen stellt der Notar nach billigem Ermessen fest; die Antragsteller und der verurteilte Wohnungseigentümer sind vor der Feststellung zu hören.

§ 55

Terminbestimmung

(1) Der Zeitraum zwischen der Anberaumung des Termins und dem Termin soll nicht mehr als drei Monate betragen. Zwischen der Bekanntmachung der Terminbestimmung und dem Termin soll in der Regel ein Zeitraum von sechs Wochen liegen.

(2) Die Terminbestimmung soll enthalten:

1. die Bezeichnung des Grundstücks und des zu versteigernden Wohnungseigentums;
2. Zeit und Ort der Versteigerung;
3. die Angabe, dass die Versteigerung eine freiwillige ist;
4. die Bezeichnung des verurteilten Wohnungseigentümers sowie die Angabe des Wohnungsgrundbuchblattes und, soweit möglich, des von der Preisbehörde bestimmten Betrages des höchstzulässigen Gebots;
5. die Angabe des Ortes, wo die festgestellten Versteigerungsbedingungen eingesehen werden können.

(3) Die Terminbestimmung ist öffentlich bekanntzugeben:

1. durch einmalige, auf Verlangen des verurteilten Wohnungseigentümers mehrmalige Einrückung in das Blatt, das für Bekanntmachungen des nach § 43 zuständigen Amtsgerichts bestimmt ist;
2. durch Anschlag der Terminbestimmung in der Gemeinde, in deren Bezirk das Grundstück liegt, an die für amtliche Bekanntmachungen bestimmte Stelle;
3. durch Anschlag an die Gerichtstafel des nach § 43 zuständigen Amtsgerichts.

(4) Die Terminbestimmung ist dem Antragsteller und dem verurteilten Wohnungseigentümer mitzuteilen.

(5) Die Einsicht der Versteigerungsbedingungen und der in § 54 Abs. 2 bezeichneten Urkunden ist jedem gestattet.

§ 56

Versteigerungstermin

(1) In dem Versteigerungstermin werden nach dem Aufruf der Sache die Versteigerungsbedingungen und die das zu versteigernde Wohnungseigentum betreffenden Nachweisungen bekanntgemacht. Hierauf fordert der Notar zur Abgabe von Geboten auf.

(2) Der verurteilte Wohnungseigentümer ist zur Abgabe von Geboten weder persönlich noch durch einen Stellvertreter berechtigt. Ein gleichwohl erfolgtes Gebot gilt als nicht abgegeben. Die Abtretung des Rechtes aus dem Meistgebot an den verurteilten Wohnungseigentümer ist nichtig.

(3) Hat nach den Versteigerungsbedingungen ein Bieter durch Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren Sicherheit zu leisten, so gilt in dem Verhältnis zwischen den Beteiligten die Übergabe an den Notar als Hinterlegung.

§ 57

Z u s c h l a g

(1) Zwischen der Aufforderung zur Abgabe von Geboten und dem Zeitpunkt, in welchem die Versteigerung geschlossen wird, soll unbeschadet des § 53 Abs. 2 Satz 3 mindestens eine Stunde liegen. Die Versteigerung soll solange fortgesetzt werden, bis ungeachtet der Aufforderung des Notars ein Gebot nicht mehr abgegeben wird.

(2) Der Notar hat das letzte Gebot mittels dreimaligen Aufrufs zu verkünden und, soweit tunlich, den Antragsteller und den verurteilten Wohnungseigentümer über den Zuschlag zu hören.

(3) Bleibt das abgegebene Meistgebot hinter sieben Zehnteln des von der Preisbehörde bestimmten Betrages des höchstzulässigen Gebots oder in Ermangelung eines solchen hinter sieben Zehnteln des Einheitswertes des versteigerten Wohnungseigentums zurück, so kann der verurteilte Wohnungseigentümer bis zum Schluss der Verhandlung über den Zuschlag (Absatz 2) die Versagung des Zuschlags verlangen.

(4) Wird der Zuschlag nach Absatz 3 versagt, so hat der Notar von Amts wegen einen neuen Versteigerungstermin zu bestimmen. Der Zeitraum zwischen den beiden Terminen soll sechs Wochen nicht übersteigen, sofern die Antragsteller nicht einer längeren Frist zustimmen.

(5) In dem neuen Termin kann der Zuschlag nicht nach Absatz 3 versagt werden.

§ 58

Rechtsmittel

(1) Gegen die Verfügung des Notars, durch die die Versteigerungsbedingungen festgesetzt werden, sowie gegen die Entscheidung des Notars über den Zuschlag findet das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde mit aufschiebender Wirkung statt. Über die sofortige

Beschwerde entscheidet das Landgericht, in dessen Bezirk der Notar seinen Amtssitz hat. Eine weitere Beschwerde ist nicht zulässig.

(2) Für die sofortige Beschwerde und das Verfahren des Beschwerdegerichts gelten die Vorschriften des Reichsgesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit.

IV. Teil

Ergänzende Bestimmungen

§ 59

Ausführungsbestimmungen für die Baubehörden

Der Bundesminister für Wohnungsbau erlässt im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Justiz Richtlinien für die Baubehörden über die Bescheinigung gemäss § 7 Abs. 4 Nr. 2, § 32 Abs. 2 Nr. 2.

§ 60

Ehewohnung

Die Vorschriften der Verordnung über die Behandlung der Ehewohnung und des Hausrats (6. Durchführungsverordnung zum Ehegesetz) vom 21. Oktober 1944 (Reichsgesetzbl. I S. 256) gelten entsprechend, wenn die Ehewohnung im Wohnungseigentum eines oder beider Ehegatten steht oder wenn einem oder beiden Ehegatten das Dauerwohnrecht an der Ehewohnung zusteht.

§ 61

Anlagen 1 - 5
zu 344c/1 - 100Io/51

Einheitsbewertung

Jedes Wohnungseigentum bildet eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 2 des Reichsbewertungsgesetzes und einen selbstständigen Steuergegenstand im Sinne des Grundsteuergesetzes.

§ 62

Gleichstellung mit Eigenheim

Im Wohnungseigentum stehende Wohnungen, die die Voraussetzungen einer Kleinwohnung im Sinne der Vorschriften über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen erfüllen, stehen einer Wohnung im eigenen Einfamilienhaus (Eigenheim) gleich.

§ 63

Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse

(1) Werden Rechtsverhältnisse, mit denen ein Rechtsorfolg bezweckt wird, der den durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen entspricht, in solche Rechtsformen umgewandelt, so ist als Geschäftswert für die Berechnung der hierdurch veranlassten Gebühren der Gerichte und Notare im Falle des Wohnungseigentums ein Fünfundzwanzigstel des Einheitswertes des Grundstückes, im Falle des Dauerwohnrechts ein Fünfundzwanzigstel des Wertes des Rechtes anzunehmen.

(2) Erfolgt die Umwandlung gemäss Abs. 1 binnen zweier Jahre seit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, so ermässigen sich die Gebühren auf die Hälfte. Die Frist gilt als gewahrt, wenn der Antrag auf Eintragung in das Grundbuch rechtzeitig gestellt ist.

(3) Durch Landesgesetz können Vorschriften zur Überleitung bestehender, auf Landesrecht beruhender Rechtsverhältnisse in die durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen getroffen werden.

§ 64

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Der Bundespräsident

Der Bundeskanzler

Der Bundesminister der Justiz

B e g r ü n d u n g

zu dem Entwurf des Gesetzes über das
Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
(Wohnungseigentumsgesetz).

Der Wohnungsbau, eine der vordringlichen Aufgaben der Gegenwart hat auch auf dem Gebiete des Rechts neue Aufgaben gestellt. Es hat sich gezeigt, dass die in gewissem Sinne "klassischen" Rechtsformen des Wohnungsrechts, das Eigentum und die Miete, nicht ausreichen, um allen Anforderungen gerecht zu werden, die sich bei der rechtlichen Vorbereitung und Durchführung der Bauvorhaben unter den gegenwärtigen Verhältnissen ergeben. Dies hat seinen Grund zu einem Teil darin, dass in erheblichem Umfang Personen, die bei den früheren wirtschaftlichen Verhältnissen nur als Mieter in Betracht gekommen wären, Finanzierungsbeiträge für den Auf- oder Ausbau von Gebäuden leisten. Mit Hilfe des Mietvertrages hat sich eine angemessene Sicherung für derartige Kapitalbeteiligungen nicht erreichen lassen, da das Kündigungsrecht des Erstehers (§ 57 a ZVG) und die Vorschriften, die die Wirksamkeit von Vorausverfügungen über den Mietzins beschränken, die zum Schutz eines Mieters getroffenen Vereinbarungen unwirksam machen können. Dazu kommt bei einem weiteren Personenkreis, dessen Mittel zum Bau eines Eigenheims nicht ausreichen, der Wunsch nach dem Erwerb wenigstens eines eigenheimähnlichen Teils eines grösseren Hauses. Hierbei ist auch der Gedanke maßgebend, dass dem Eigentümer oder demjenigen, der sich in einer eigentümerähnlichen Stellung befindet, die fortschreitende Tilgung des Fremskapitals zugute kommt, die zu einer Ermässigung der Wohnkosten bis auf die reinen Bewirtschaftungskosten führt, während der Mieter einen stets gleichbleibenden Mietzins zu entrichten hat.

Aus solchen Erwägungen ist der Wunsch nach neuen Rechtsformen im Wohnungsrecht, nach dem "Wohnungseigentum" und dem vererblichen und veräusserlichen "dinglichen Wohnungsrecht" entstanden, der seinen Niederschlag auch in den Bundestagsdrucksachen Nr. 168 und 252 gefunden hat. Es hat nicht an Versuchen gefehlt, dem erstrebten Ziel mit den Mitteln des geltenden Rechts nahezukommen. Insbesondere hat man eine dem Wohnungseigentum entsprechende Rechtsstellung auf dem Wege über das Miteigentum und die durch § 1010 BGB gestattete dinglich wirkende Benutzungsregelung, andererseits ein an die Stelle der Miete tretendes

"Eigenwohnrecht" auf dem Wege über § 1093 BGB erreichen wollen. Beide Versuche haben aber mangels ausreichender gesetzlicher Grundlagen nicht in zuverlässiger und rechtlich bedenkenfreier Weise zum Ziele führen können. Als weitere Rechtsgrundlage ist dann der Vorbehalt des Art. 131 EGBGB herangezogen worden, der die Ausgestaltung der Miteigentümergeinschaft zum sogenannten "unechten Stockwerkseigentum" dem Landesrecht überlässt. Von dieser Möglichkeit hat das Land Württemberg-Baden mit seinem Gesetz über das Miteigentum nach Wohneinheiten Gebrauch gemacht; Bayern hat eine ähnliche Regelung vorbereitet. Die der Landesgesetzgebung eingeräumten Möglichkeiten sind jedoch zu eng begrenzt; ausserdem ergab sich hierbei die Gefahr der Rechtszersplitterung auf einem wirtschaftlich wichtigen Gebiet.

Alle diese Umstände haben es als notwendig erscheinen lassen, den Weg einer bundesgesetzlichen Lösung des Fragenkreises zu beschreiten. Demgemäß stellt der vorliegende Entwurf dem Rechtsverkehr zwei bisher nicht gegebene rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung:

das Wohnungseigentum und
das Dauerwohnrecht.

Er beschränkt allerdings diese Rechtsformen nicht auf Wohnungen, sondern gibt die Möglichkeit, auch an Räumen, die nicht zu Wohnzwecken dienen, insbesondere also an Läden, sonstigen Gewerberäumen, Praxisräumen und dergleichen, die entsprechende Rechtsstellung zu erlangen ("Teileigentum", "Dauernutzungsrecht").

Dabei wird nicht verkannt, dass diese neuen Rechtsformen ihre wirtschaftlichen Bewährungsproben noch zu bestehen haben werden. Man wird es aber der zukünftigen Entwicklung überlassen können, in welchem Umfang der Rechtsverkehr von den neuen Rechtsformen Gebrauch machen wird und welche Erfahrungen sich dabei ergeben werden. Es darf jedenfalls kein Mittel unversucht bleiben, das einen Anreiz zu weiteren Kapitalaufwendungen für den Wohnungsbau bieten und so zur Steigerung der Bautätigkeit beitragen kann. Die neuen Rechtsformen werden sich dann wohl auch bei der Gestaltung der Rechtsverhältnisse als zweckdienlich erweisen, die sich durch die Notwendigkeit der Beschaffung von Geldmitteln anlässlich des Lastenausgleichs und durch Maßnahmen der Grundstücksumlegung beim Wiederaufbau der zerstörten Städte ergeben werden.

Von einem Ausbau der Miteigentümergeinschaft in dem durch Art. 131 EGBGB vorgezeichneten Rahmen, der in früheren Erörterungen erwogen wurde, sieht der Entwurf ab. Für diese Rechtsform, die nur eine schwächere und unvollkommenere Abart des Wohnungseigentums darstellt, dürfte kein Bedürfnis mehr bestehen. Der Entwurf schliesst allerdings die durch Art. 131 EGBGB der Landesgesetzgebung gegebene Möglichkeit nicht aus; andererseits erleichtert er aber die Überleitung landesrechtlicher Rechtsverhältnisse in die neuen Rechtsformen durch seinen § 62.

Die als Zitierweise gedachte abgekürzte Bezeichnung "Wohnungseigentumsgesetz" ist dem österreichischen Gesetz vom 8.7.1948 nachgebildet.

I. Teil

Wohnungseigentum.

Allgemeines:

1. Ein auf Teile eines Hauses beschränktes Eigentum war in Gestalt des "Stockwerkseigentums" im älteren deutschen Recht weit verbreitet. Nach neueren Forschungen war es aber wohl auch dem römischen Recht nicht völlig fremd. Im geltenden deutschen Recht hat es kaum mehr Bedeutung (vgl. Art. 182, 189 Abs. 1 Satz 3 EGBGB). In seiner eigentlichen Form ist dieses Stockwerkseigentum fast nur noch in Württemberg, dort allerdings noch in verhältnismässig zahlreichen Fällen anzutreffen. Im Ausland, vor allem im Einflusssbereich des Code Civil (vgl. Art. 664 CC) sind dagegen Rechtsformen, die das Eigentum an einer Wohnung oder an anderen Teilen eines Gebäudes ermöglichen, weit verbreitet und neuerdings vielfach beträchtlich ausgebaut worden. Sie haben grosse praktische Bedeutung z.B. in Frankreich, Italien, Belgien, in Nordamerika, in den lateinamerikanischen Ländern sowie in zahlreichen kleineren europäischen Ländern. Fast überall haben sie ihren Niederschlag in neueren Kodifikationen gefunden. Österreich hat im Jahre 1948 eine dem Wohnungseigentum nahekommende rechtliche Regelung in seinem bereits erwähnten Wohnungseigentumsgesetz geschaffen; in den Niederlanden wird z.Zt. ein eingehender Gesetzentwurf ähnlichen Inhalts behandelt. Die in den einzelnen Ländern gewählten Rechtsformen, durch die ein Wohnungseigentum ermöglicht werden soll, weichen in

ihrer Konstruktion teilweise voneinander ab, was aus der Verschiedenheit der allgemeinen Grundlagen des bürgerlichen Rechts folgt.

2. Dass nicht etwa an eine Wiederbelebung des "Stockwerkeigentums" in seiner altertümlichen Form gedacht werden kann, steht ausser Zweifel. Die schlechten Erfahrungen, die mit diesem Rechtsinstitut gemacht worden sind und die teilweise auf der ungenügenden tatsächlichen Abgrenzung der im Stockwerkseigentum stehenden Räume, teilweise auf der unzulänglichen rechtlichen Regelung des Verhältnisses der "Stockwerkseigentümer" untereinander beruhen, können aber nicht als Beweis gegen eine den neuzeitlichen Bauformen entsprechende Regelung angeführt werden, durch die unter Ausschaltung dieser Mängel ein Eigentumsrecht an einer Wohnung ermöglicht wird. Ziel des Entwurfs ist es, den Gedanken des Wohnungseigentums unter tunlichster Schonung unseres allgemeinen Rechtssystems wieder einzuführen. Der Entwurf hat hierfür den Weg gewählt, von dem Miteigentum auszugehen und das Sondereigentum an den Wohnungen oder sonstigen Räumen nur in Verbindung mit dem Miteigentum der Wohnungseigentümer stehenden Teilen des Gebäudes zuzulassen. Mit dieser Konstruktion, die das Miteigentum in den Vordergrund stellt, weicht der Entwurf von der Bundestagsdrucksache 252 und auch von einer grossen Zahl ausländischer Rechte ab. Dies beruht auf der Erwägung, dass eine solche Regelung sich zwanglos in das System unseres bürgerlichen Rechts einfügen lässt und dass sie auch dem wirtschaftlichen Verhältnis der beiden Eigentumssphären entspricht; denn unzweifelhaft haben diejenigen Teile des Gebäudes, die im Miteigentum stehen (neben dem Grund und Boden die ganze tragende Konstruktion einschliesslich der Aussenwände, das Treppenhaus, Dach, der wesentliche Teil der Einrichtungen für die Versorgung mit Wasser, Gas usw.), einen den Wert des Sondereigentums, wie er sich aus § 5 ergibt, übersteigenden Wert.

Diese Sachlage wird im übrigen auch in den ausländischen Rechten nicht verkannt, die, wie insbesondere der Code Civil und die von ihm beeinflussten Rechte, zunächst von dem "Stockwerkseigentum" ausgehen und das Eigentum an den notwendig gemeinsamen Teilen des Gebäudes als ein Anhängsel des Sondereigentums zu behandeln scheinen (vgl. z.B. Art. 302 des ital. Codice Civile, Libro della proprietà; Aubry-Rau, Cours de droit civil Français Paris 1935 2. Bd. S. 562). Wenn der Entwurf dieser Tatsache auch in der äusseren Form der Rechtsgestaltung Rechnung trägt und dabei vielleicht auf eine gewisse "optische" Wirkung verzichtet, so hat dies jedenfalls den Vorteil, dass hierdurch die

Gefahr irriger Vorstellungen in der rechtsunkundigen Öffentlichkeit von vornherein verringert wird; ausserdem wird hierdurch nachdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wohnungseigentümer nicht individualistisch nebeneinander stehen, sondern in einer rechtlichen Gemeinschaft eng miteinander verbunden sind. Endlich lässt der Entwurf unzweideutig erkennen, dass durch die Einräumung von Sondereigentum -also einer individuellen Eigentumssphäre - sachlich der Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums eingeengt, dass also der Anteil jedes einzelnen Miteigentümers am gemeinschaftlichen Eigentum durch das Bestehen der Sondereigentumsrechte "beschränkt" wird.

3. Eine rechtliche Gestaltung derart, dass das Stockwerkseigentum völlig von dem Eigentum an Grund und Boden getrennt wird (so insbesondere Hugenberg, Die neue Stadt, Berlin 1935) lehnt der Entwurf ab. Sie kann allerdings annähernd erreicht werden, wenn das Gebäude auf Grund eines Erbbaurechts errichtet ist. Aber auch eine solche Konstruktion kann im übrigen, wie der erwähnte Hugenbergsche Entwurf zeigt, nicht an der Tatsache vorbeikommen, dass der wesentliche Teil des Gebäudes im gemeinschaftlichen Eigentum stehen muss.

Eine rechtliche Gestaltung in der Weise, dass ein Gebäude als durch horizontale Schnitte geteilt vorgestellt und ein Alleineigentum an derartigen gedachten Teilen einschliesslich aller Mauern und gemeinschaftlichen Einrichtungen anerkannt wird, lässt sich weder mit unseren allgemeinen Rechtsgrundsätzen vereinbaren, noch vermag sie den wirklichen Verhältnissen gerecht zu werden, die ohne eine enge Gemeinschaft aller Beteiligten rechtlich nicht zutreffend erfasst werden können.

4. Andererseits beschränkt sich der Entwurf nicht darauf, die Miteigentümergeinschaft in der Weise auszugestalten, dass jedem Miteigentümer lediglich ein Benutzungsrecht an bestimmten Räumen oder Gebäudeteilen eingeräumt wird. Der Entwurf lässt vielmehr in Durchbrechung des Grundsatzes des § 93 BGB in beschränktem Umfang ein Alleineigentum an Gebäudeteilen zu, das nach bisherigem Recht nicht bestehen konnte; er gestattet dadurch in dem gezogenen engen Rahmen Zugriffe auf die Substanz der im Sondereigentum stehenden Bestandteile des Gebäudes. Da andererseits das Sondereigentum im Sinne des Entwurfs stets nur in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil begründet werden kann und da es mit diesem unlösbar verbunden ist, können sich rechtliche Schwierigkeiten nicht ergeben. Der Entwurf geht, indem er ein wirkliches Sondereigentum zulässt, aber jedenfalls über die durch Art. 131 EGBGB gezogenen Grenzen und auch über die in dem österreichischen Wohnungs-

eigentumsgesetz und in dem niederländischen Entwurf vorgesehene Rechtsgestaltung hinaus.

5. Der Gedanke, dass die im Wohnungseigentum stehende Wohnung eine Art von Eigenheim darstellen soll, - entsprechendes gilt dann auch für sonstige Räume - wird die Richtung weisen können sowohl für die rechtliche Auslegung als für die praktische Handhabung des Entwurfs. Er hat namentlich auch in der steuerrechtlichen Behandlung des Wohnungseigentums (vgl. § 61 des Entwurfs) seinen Ausdruck gefunden.

Gliederung:

Der erste Teil gliedert sich nach einem einleitenden § 1 (Begriffsbestimmungen) in vier Abschnitte, von denen der erste die Begründung des Wohnungseigentums, die zweite die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, der dritte die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und der vierte das Wohnungserbbaurecht behandelt.

Zu § 1:

§ 1 enthält einige wichtige Begriffsbestimmungen, die bei der Regelung des Wohnungseigentums von besonderer Bedeutung sind. Er spricht zunächst in Abs. 1 aus, dass nach Maßgabe des Gesetzes an Wohnungen das "Wohnungseigentum", an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das "Teileigentum" begründet werden kann, und bestimmt in den Absätzen 2 und 3 das Wohnungseigentum bzw. das Teileigentum als eine Verbindung von Sondereigentum an den Räumen mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Abs. 4 definiert dann den Begriff des gemeinschaftlichen Eigentums: Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Bei Gegenständen, die im Eigentum eines Dritten stehen, ist insbesondere an Elektrizitäts- oder Gasanlagen gedacht, die vielfach im Eigentum des betreffenden Unternehmens verbleiben. Abs. 5 schliesslich spricht aus, dass für das Teileigentum die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend gelten. Die Notwendigkeit, neben dem Begriff des Wohnungseigentums noch den des Teileigentums einzuführen, beruht darauf, dass es an einem Ausdruck fehlt, der sowohl Wohnungen als nicht zu Wohnzwecken dienende Räume umfasst. Der gelegentlich erörterte Gedanke, für beide Begriffe den Oberbegriff des "Gelasseigentums" zu bilden, ist aus sprachlichen Gründen abgelehnt worden.

1. Abschnitt

Begründung des Wohnungseigentums.

Zu § 2:

§ 2 gibt einen Hinweis darauf, dass das Wohnungseigentum sowohl durch Vertrag der Miteigentümer als durch einseitige Teilungserklärung des Eigentümers begründet werden kann. Wegen der Erläuterung im einzelnen ist auf die folgenden Paragraphen zu verweisen.

Zu § 3:

I. § 3 enthält die grundlegende Vorschrift über die Begründung des Wohnungseigentums und bringt zum Ausdruck, dass das Wohnungseigentum zwei "Eigentumssphären" in sich schließt: einmal einen Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum (§ 1 Abs. 4) und dann das Sondereigentum an der Wohnung oder an den sonstigen Räumen (vgl. hierzu § 5). Voraussetzung für die Einräumung des Sondereigentums ist, dass derjenige, der/es erhalten soll, Miteigentümer des Grundstücks ist. Durch die ausdrückliche Bezugnahme auf § 1008 des BGB ist zum Ausdruck gebracht, dass das Wohnungseigentum in seiner Verbindung von Miteigentum darstellt. Im übrigen ist die Begründung von Sondereigentum durch Vertrag der Miteigentümer nur in der Weise möglich, dass jedem der Miteigentümer auch Sondereigentum an bestimmten Räumen eingeräumt ist. Eine Gestaltung der Rechtsverhältnisse in der Weise, dass einzelne Miteigentümer Sondereigentum haben, andere nicht, ist nach dem Entwurf ausgeschlossen, um unklare Rechtsverhältnisse zu vermeiden. Nicht dagegen ist erforderlich, dass das ganze Gebäude räumlich vollständig in Sondereigentumsteile aufgelöst ist. Es kann also auch ein Teil eines Gebäudes ohne Sondereigentum im Miteigentum der Beteiligten stehen. Er gehört dann zum gemeinschaftlichen Eigentum und kann von den Miteigentümern gemeinschaftlich genutzt, insbesondere vermietet oder verpachtet werden (z.B. im Laden im Erdgeschoss eines Wohnhauses).

II. Wie bereits bei § 1 ausgeführt, lässt der Entwurf die Begründung von Sondereigentum nicht nur an Wohnungen, sondern auch an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen zu. Auch kann die Vereinbarung über die Einräumung von Sondereigentum schon vor der Errichtung oder Fertigstellung des Gebäudes getroffen werden; in einem solchen Falle entsteht nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen das Sondereigentum allerdings erst mit der Errichtung der entsprechenden Gebäudeteile. Der Entwurf / und Sondereigentum lediglich ein besonders ausgestaltetes Miteigentum

sieht also keine Beschränkungen nach Art der Grundstücke oder Art der Räume oder Art der Benutzung oder etwa auf Neubauten vor. Erforderlich ist lediglich, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 über die Abgeschlossenheit erfüllt sind.

III. Der Entwurf konstruiert das Wohnungseigentum, wie bereits ausgeführt, als ein Miteigentum, das in der durch § 1010 BGB angedeuteten Richtung in besonderer Weise weiter ausgestaltet ist, und verbindet dabei das Sondereigentum und den Miteigentumsanteil zu einer unlöslichen rechtlichen Einheit, eben dem Wohnungseigentum (§ 6).

Daraus folgt:

1.) Alles, was nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten steht, steht im Miteigentum, ist also gemeinschaftliches Eigentum (vgl. § 1 Abs. 4). Dies entspricht allen ausländischen Rechten, denen das Wohnungseigentum und ähnliche Rechtsformen bekannt sind, und auch den Rechtsgrundsätzen, die in Deutschland landesrechtlich erhalten geblieben sind.

2.) Für den mit Sondereigentum verbundenen Miteigentumsanteil, also das "Wohnungseigentum", gelten grundsätzlich die für Miteigentumsanteile an Grundstücken geltenden Vorschriften. Er kann also veräußert werden und zwar in der Form des § 925 BGB, er kann mit Hypotheken belastet werden (§ 1114 BGB), er ist vererblich. Ebenso gilt für Verpflichtungsgeschäfte die Fiktion des § 313. Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Vorschriften über das Miteigentum und damit der Gemeinschaft (vgl. § 10 Abs. 1), soweit nicht der Entwurf etwas Abweichendes bestimmt. Grundbuchrechtlich ist insbesondere auf § 47 GBO zu verweisen, der verlangt, dass das Beteiligungsverhältnis der Miteigentümer (Wohnungseigentümer) nach Bruchteilen anzugeben ist (vgl. auch § 9 Buchst. b der Grundbuchverordnung).

3.) Die besondere Ausgestaltung des Miteigentums macht allerdings auch einige Abweichungen von der für das gewöhnliche Miteigentum geltenden Regelung notwendig. So erhält - anders als beim gewöhnlichen Miteigentum - grundsätzlich jeder Miteigentumsanteil ein eigenes Grundbuchblatt (vgl. § 7). Auch sonst wird eine gewisse Verselbständigung angestrebt, die ihren Ausdruck z. B. auch in den steuerrechtlichen Vorschriften (§ 61) findet.

Weitere Unterschiede folgen daraus, dass beim Wohnungseigentum der Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an einem realen Gebäudeteil

verbunden ist, also nicht nur einen ideellen Anteil, sondern die tatsächliche Herrschaftsmöglichkeit über einen Teil des Gebäudes gewährt. Insoweit vermag das Wohnungseigentum also auch - anders als der ideelle Miteigentumsanteil - die Grundlage für die Ausübung einer Dienstbarkeit (z.B. eines Wohnungsrechts i.S. des § 1093 BGB) zu bieten. Eine ausdrückliche Bestimmung darüber, dass das Wohnungseigentum mit einem solchen Recht belastet werden kann, erschien deshalb entbehrlich.

4.) Auch der Entwurf geht von dem Grundsatz der §§ 93, 94 BGB aus, dass ein auf einem Grundstück errichtetes Gebäude als wesentlicher Bestandteil in das Eigentum des Grundstückseigentümers fällt. Er durchbricht diesen Grundsatz aber in begrenztem Umfang, indem er im Rahmen des § 5 ein Einzeleigentum an bestimmten Teilen des Gebäudes zulässt (vgl. auch die Ausführungen unter 5. vor § 1).

IV. Die Einräumung des Sondereigentums ist nach dem Wortlaut des § 3 Abs.1 (übereinstimmend § 7 Abs.1 Satz 2) und nach dem Grundgedanken des Entwurfs eine "Beschränkung", keine "Belastung" der Miteigentumsanteile; darin weicht der Entwurf von § 1010 BGB ab. Demgemäß kann die Frage nach einem Rangverhältnis zwischen dem Sondereigentum und Belastungen des Gesamtgrundstücks nicht auftreten. Aus diesem Grunde erfordert der Entwurf auch nicht die Freiheit des Grundstücks von dinglichen Belastungen bei Einräumung von Sondereigentum. Da das Wohnungseigentum nichts anderes als ein besonders ausgestaltetes Miteigentum ist, werden Hypotheken, die an dem Gesamtgrundstück bereits bestehen, durch die Teilung zu Gesamthypotheken an den zu Wohnungseigentumsrechten ausgebildeten Miteigentumsanteilen (§ 1132 BGB, ständige Rechtsprechung). Das gleiche gilt, wenn die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich das gesamte Grundstück belasten.

Möglich ist aber auch eine Belastung jedes einzelnen Miteigentumsanteils (Wohnungseigentums) durch gesonderte Hypotheken (§ 1114 BGB). Eine solche "Stückelung" der Hypotheken ist erwünscht, weil die Gesamtbelastung zu rechtlichen und wirtschaftlichen Schwierigkeiten führt, die zu bekannt sind, um hier im einzelnen erörtert zu werden. Ebenso sollte nach Möglichkeit auch die persönliche Schuld der Wohnungseigentümer in solchen Fällen nicht als Gesamtschuld, sondern als Teilschuld gestaltet werden. Allenfalls kann bei einer solchen Regelung das erhöhte Risiko des Gläubigers durch eine Ausfallversicherung gedeckt werden. Soweit Kreditinstitute auf eine gesamthypothekarische Sicherung nicht glauben verzichten zu können, kann die Gefahr der

Gesamthaftung für den einzelnen Wohnungseigentümer dadurch verringert werden, dass der Gläubiger sich verpflichtet, grundsätzlich nur gegen denjenigen Wohnungseigentümer vorzugehen, der mit seinen Leistungen in Verzug gerät, und erst, wenn eine solche Inanspruchnahme (persönlich oder dinglich) nicht zur Befriedigung des Gläubigers geführt haben sollte, auch die übrigen Wohnungseigentümer in Anspruch zu nehmen. Erwähnt sei, dass nach Berichten in Italien, wo das Wohnungseigentum weit verbreitet ist, die Realkreditinstitute grundsätzlich nur die einzelnen Anteile beleihen. Dem Ziele, die Wohnungseigentumsrechte nach Möglichkeit voneinander unabhängig zu machen, dient im übrigen auch § 61 Abs.1, der bestimmt, dass jedes Wohnungseigentum selbständig zur Grundsteuer herangezogen wird.

V.) Die Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum richtet sich nach den allgemein für Miteigentumsanteile an Grundstücken geltenden Vorschriften. Da im Falle der Zwangsverwaltung § 149 ZVG anzuwenden ist, wonach dem Schuldner die für seinen Hausstand unentbehrlichen Räume zu belassen sind, wird die Zwangsverwaltung im allgemeinen Aussicht auf Erfolg nur bieten, wenn die Wohnung oder sonstigen Räume vermietet oder verpachtet sind.

VI.) Abs. 2 verlangt in Form einer Soll-Vorschrift, dass die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich ^{ab}geschlossen sind. Dieses Erfordernis soll zur Vermeidung aller jener Streitigkeiten beitragen, die auf unklaren tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen beruhen und das Stockwerkseigentum alter Art in Verruf gebracht haben. Der Entwurf sieht davon ab, dieses Erfordernis im einzelnen näher zu umschreiben, und überlässt dies den gemäß § 59 zu erlassenden Richtlinien. Dabei werden insbesondere folgende Voraussetzungen aufzustellen sein: Freie Zugänglichkeit der Wohnung vom gemeinschaftlichen Eigentum aus ohne Berührung des Sondereigentums eines anderen Wohnungseigentümers, Abschliessbarkeit, das Vorhandensein einer eigenen Küche für jede Wohnung, Selbständigkeit in bezug auf Zählerleinrichtungen für Gas und Elektrizität. Bezüglich der Nebengelasse (Keller, Speicher) wird zu verlangen sein, dass diese Räume, die nicht in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit der Wohnung stehen können, wenigstens jeweils für sich abgeteilt und verschliessbar sind; anderenfalls werden sie nicht Gegenstand des Sondereigentums sein können; allenfalls käme eine Benutzungsregelung i.S. der §§ 15 Abs.1, 10 Abs.2 in Betracht.

Der Nachweis, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs.2 erfüllt sind, ist durch eine Bescheinigung der Baubehörde nach § 7 Abs.4 Nr.2, § 59 zu führen. Da § 3 Abs.2 eine Sollvorschrift ist, kann die Rechtswirksamkeit der Einräumung von Sondereigentum nach der Eintragung in das Grundbuch nicht unter Berufung auf diese Vorschrift in Zweifel gezogen werden.

Zu § 4:

§ 4 gibt Formvorschriften für die Einräumung und Aufhebung des Sondereigentums. Da es sich hierbei um dingliche Rechtsänderungen bezüglich des Eigentums an einem Grundstück handelt und da diese Rechtsänderungen ohnehin in der Regel mit der Einräumung von Miteigentum an einem Grundstück verbunden sind, erscheint es angebracht, für diese Rechtsänderungen, die für die Eigentumsübertragung an Grundstücken geltenden Vorschriften für anwendbar zu erklären.

Neben den besonderen Vorschriften des § 4 Abs.1 und 2 galten auch die Vorschriften der §§ 873 ff. Hierbei sind insbesondere die Vorschriften der §§ 877, 876 BGB von Bedeutung. Es ergibt sich hieraus, dass zur Begründung von Sondereigentum bei bereits bestehendem Miteigentum und zur Aufhebung des Sondereigentums die Zustimmung dinglicher Gläubiger erforderlich ist, wenn die Anteile selbständig belastet sind, weil dadurch der Gegenstand des belasteten Miteigentumsanteils und damit der Inhalt des belasteten Rechts verändert wird.

Zu § 5:

I. § 5 enthält zunächst in seinen Absätzen 1 bis 3 die Vorschriften über den Gegenstand des Sondereigentums und umschreibt diesen in Abs.1 positiv, in Abs.2 negativ.

Hieraus ergibt sich folgendes:

1.) In erster Linie sind als Gegenstand des Sondereigentums die Räume genannt, die durch den Willen der Vertragsschließenden nach § 3 Abs.1 bestimmt sind (vgl. auch § 905 BGB).

2.) Hinsichtlich der Bestandteile des Gebäudes (also der körperlichen in das Grundstück und das Gebäude eingefügten Sachen), die diese Räume entstehen lassen und tatsächlich darstellen, sind zu unterscheiden:

- a) Bestandteile, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äussere Gestaltung des Gebäudes verändert wird (Abs.1). Hierher gehören z.B. nichttragende Zwischenwände, Türen, Decken, Fussbodenbelag, Blindboden.
- b) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind (Abs.2). Hierher gehören alle jene Bestandteile des Gebäudes, die nicht Gegenstand des Sondereigentums sein können, insbesondere also auch Gegenstände, deren Veränderung das äussere Bild des Gebäudes verändern würden. Zu erwähnen sind demgemäss z.B. die tragende Konstruktion des Hauses, das Dach, der Aussenputz des Hauses und dergleichen.
- c) alle jene Teile des Gebäudes, die entweder nicht zu den im Sondereigentum stehenden Räumen gehören (z.B. Treppenhaus) oder bei denen aus anderen Gründen die Voraussetzungen des Abs.1 nicht gegeben sind (z.B. Zwischenwände zwischen einer Wohnung und dem gemeinschaftlichen Treppenhaus, auch wenn sie nicht tragende Wände i.S. des Abs.2 darstellen).

Zu a) bis c):

Bestandteile der zu a) genannten Art können Gegenstand des Sondereigentums sein mit der Folge, dass über sie, wenn sie im Sondereigentum stehen, der betreffende Wohnungseigentümer unter Ausschluss der übrigen zur Verfügung berechtigt ist. Bestandteile der in b) und c) bezeichneten Art stehen im Miteigentum und zwar auch dann, wenn sie die im Sondereigentum stehenden Räume umschliessen; kein Wohnungseigentümer kann also hierüber selbst-ändig und oigommächtig verfügen.

3.) Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer dienen und - wie zu ergänzen ist - soweit sie diesen Gebrauch dienen, gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum, selbst wenn sie sich in Bereich der Sondereigentumsräume befinden (Abs. 2). Hier ist z.B. an Wasserleitungen, Gas- und Heizungsanlagen zu denken.

4.) Ein besonderes Miteigentum an Bestandteilen des Gebäudes, an denen an sich nach Abs. 1 Sondereigentum bestehen könnte, an denen aber zwei Wohnungseigentümer beteiligt sind (in Betracht kommt insbesondere die Zwischenwand zwischen zwei im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen, wenn sie nicht zu den tragenden Teilen des Gebäudes gehört), ist nicht vorgesehen. Da aus dem Sondereigentum auch das Recht zu inneren baulichen Veränderungen folgt (vgl. § 13 Abs. 1), dürfte auch ohne ausdrückliche Vorschrift klar sein, dass in solchen Fällen bauliche Veränderungen von den unmittelbar beteiligten Wohnungseigentümern gemeinschaftlich vorgenommen werden können. In übrigen kommt auch eine entsprechende Anwendung des § 922 BGB in Betracht.

5.) Abs. 3 gibt die Möglichkeit, Gegenstände, die an sich in Sondereigentum stehen könnten, zum gemeinschaftlichen Eigentum zu erklären (vgl. auch § 7 Abs. 3) und so der Verfügungsgewalt des einzelnen Wohnungseigentümers zu entziehen.

6.) Eine Möglichkeit, das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks zu erstrecken, ist nicht vorgesehen. Eine solche Regelung wäre bedenklich, da sie zu einer besonderen Art der realen Teilung von Grundstücken führen würde. Ein Bedürfnis hierfür ist zu verneinen, weil insoweit eine Benutzungsregelung (entsprechend § 1010 BGB) nach § 15 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 2 ausreicht.

II. Bezüglich des Inhalts des Sondereigentums gibt § 5 in seinem Abs. 4 einen Hinweis auf die in § 10 Abs. 2 vorgesehene Möglichkeit, Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zum Inhalt des Sondereigentums zu machen. Ausserdem ist auf § 13 zu verweisen, in dem die Rechte des Wohnungseigentümers näher ungeschrieben sind.

Zu § 6:

§ 6 bringt die enge Verbindung zwischen Miteigentumsanteil und Sondereigentum zu dem einheitlichen Wohnungseigentum zum Ausdruck (vgl. § 1). Eine Aufhebung des Sondereigentums ist möglich (vgl. § 4); sie hat zur Folge, dass sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in die gewöhnliche Miteigentünergemeinschaft des BGB verwandelt.

Zu § 7:

§ 7 enthält die Grundbuchvorschriften. Grundsätzlich soll nach Abs. 1 Satz 1 - anders als beim gewöhnlichen Miteigentum - für jedes Wohnungseigentum ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden. Eine Abweichung ist allerdings durch Abs. 2 gestattet; sie wird namentlich dann in Betracht kommen, wenn die einzelnen Anteile nicht selbständig, sondern gesamthypothekarisch belastet sind.

Abs. 1 Satz 2 bestimmt, in welcher Form das Wohnungseigentum in Grundbuch eingetragen wird (vgl. hierzu auch die Erläuterung IV zu § 3). Zu Abs. 1 Satz 3 vgl. die §§ 34, 36 der Grundbuchverordnung für den ähnlichen Fall des § 3 Abs. 3 der Grundbuchordnung. Bestehende Belastungen werden unter Hinweis auf die Mithaft der anderen Miteigentumsanteile übertragen (vgl. § 48 BGO, § 10 Abs. 4, § 11 Abs. 5 der Grundbuchverordnung). Wegen der Schliessung der Wohnungsgrundbücher bei Aufhebung oder Gegenstandsloswerden der Sondereigentumsrechte vgl. § 9.

Abs. 3 ermöglicht in weitem Umfang die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (vgl. § 874 BGB).

Von erheblicher Bedeutung ist Abs. 4. Er bestimmt, dass der Eintragungsbewilligung ein Aufteilungsplan und eine Bescheinigung der Baubehörde beizufügen sind, wonach die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 hinsichtlich der Abgeschlossenheit vorliegen. Der Aufteilungsplan kann zwar nicht eine genaue Beschreibung der im Sondereigentum stehenden Räume in der Weise ersetzen, dass zu deren Bezeichnung auf den Aufteilungsplan Bezug genommen werden könnte. Wohl aber wird der Aufteilungsplan zur Klarstellung wesentlich beitragen (vgl. § 176 Abs. 2 FGG). Die Bescheinigung der Baubehörde wird dem Grundbuchrichter in Regelfall eine weitere Nachprüfung ersparen. Richtlinien für diese Bescheinigung sollen nach § 59 des Entwurfs vom Bundesminister

für Wohnungsbau in Einvernehmen mit dem Bundesminister der Justiz erlassen werden. Vgl. in übrigen die Erläuterungen zu § 3 Abs.2.

Auch hinsichtlich der Grundbuchführung werden in Ergänzung der Grundbuchverfügung noch Verwaltungsvorschriften zu treffen sein.

Zu § 8:

§ 8 gibt eine den bisherigen Recht unbekannte Möglichkeit, das Eigentum an einem Grundstück entsprechend der beabsichtigten Aufgliederung des Gebäudes nach Wohneinheiten in Miteigentumsanteile zu zerlegen, sofern diese den Voraussetzungen, die an das Wohnungseigentum gestellt werden, genügen. Rechtlich ist eine solche Teilung der Teilung eines Grundstückes in selbständige Grundstücke nachgebildet; die Erklärung des Eigentümers bedarf der Form des § 29 der Grundbuchordnung. Die Führung eines gemeinschaftlichen Wohnungsgrundbuchs (§ 7 Abs.2) ist für diesen Fall nicht gestattet.

Der Eigentümer wird von der Möglichkeit der Teilung dann Gebrauch machen, wenn er die Veräußerung des Hauses in Anteilen nach Wohnungseigentümern beabsichtigt; die Teilung und die Anlegung der Wohnungsgrundbücher kann dann zur Klarstellung der Rechtsverhältnisse und zur Erleichterung des Grundbuchverkehrs beitragen, auch wenn die Erwerber in einzelnen noch nicht gefunden sind.

Wegen des Falles der Vereinigung sämtlicher Anteile in einer Person vgl. § 9 Abs.1 Nr.3.

Zu § 9:

§ 9 regelt die Schliessung der Wohnungsgrundbücher. Zu den Voraussetzungen der Schliessung ist folgendes auszuführen:

- a) Wenn die Sondereigentumsrechte aufgehoben werden, (Abs.1 Nr.1), verwandelt sich die besondere Wohnungseigentümergeinschaft in die gewöhnliche Miteigentümergeinschaft des BGB. In diesem Falle werden die Wohnungsgrundbücher von Amts wegen geschlossen.

- b) Wenn das Gebäude völlig zerstört ist und die Wohnungseigentümer darüber einig sind, dass es nicht wieder aufgebaut werden soll, besteht kein Anlass mehr zur Aufrechterhaltung der Wohnungseigentümergeinschaft. Deshalb gestattet Abs. 1 Nr. 2 in einem solchen Falle auf Antrag sämtlicher Wohnungseigentümer die Schließung der Wohnungsgrundbücher auch ohne förmliche Aufhebung der Sondereigentümerrechte. Ergänzende Vorschriften für den Fall der Zerstörung des Gebäudes sind in § 11 Abs. 1 Satz 2 und in § 22 des Entwurfs enthalten.
- c) Der Fall, dass sämtliche Wohnungseigentümerrechte sich in einer Person vereinigen, kann insbesondere dann eintreten, wenn die mit einer Gesamthypothek belasteten Anteile sämtlich durch Zwangsversteigerung auf einen einzigen Erwerber übergehen. Der Erstecher kann in diesem Fall die Gestaltung nach Wohnungseigentümernrechten beibehalten (vgl. § 8) und die Anteile wieder gesondert weiterveräußern; er kann aber auch die Aufteilung zum Wegfall bringen, indem er den Antrag auf Schließung der Wohnungsgrundbücher stellt.

Die Vorschrift des Abs. 2 trägt den bei § 4 erörterten Gesichtspunkten und den §§ 877, 876 BGB Rechnung. Abs. 3 regelt den Vollzug der Schließung der Wohnungsgrundbücher.

2. Abschnitt Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Der zweite Abschnitt behandelt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander mit Ausnahme der Verwaltung, die im dritten Abschnitt geregelt ist. Der Entwurf macht keinen Unterschied in der rechtlichen Behandlung der Gemeinschaft^{en} nach der Zahl der Anteile. Bezüglich der Regelung des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander besteht weitgehend Vertragsfreiheit der Beteiligten.

Zu § 10:

Abs.1 spricht aus, daß sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den Vorschriften des Entwurfs und ergänzend nach den Vorschriften des BGB über die Gemeinschaft bestimmt. Dies entspricht der auf den §§ 1008 ff. BGB aufbauenden Konstruktion des Entwurfs. Auch die Vorschriften des Entwurfs selbst bedeuten in weitem Umfang nichts anderes, als eine Anwendung der Grundsätze des BGB auf die besondere Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Von großer Bedeutung ist Abs.1 Satz 2, der von den Vorschriften des Entwurfs abweichende Vereinbarungen gestattet, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist (vgl. § 20 Abs.2, § 77 Abs.3). Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander regeln, bedürfen als sachrechtliche Vereinbarungen an sich nicht der Eintragung in das Grundbuch. In Übereinstimmung mit dem Grundgedanken des § 1010 BGB ist aber in Abs.2 bestimmt, daß solche von der gesetzlichen Regelung abweichende Vereinbarungen gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur wirken, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Dagegen ist dieses Erfordernis für Beschlüsse der Wohnungseigentümer (§ 23) und Entscheidungen des Richters (§ 43) zur Vermeidung von Zweifeln ausdrücklich ausgeschlossen. Ebenso dient der Abs.4 der Klarstellung von Zweifeln.

Zu § 11:

Das Wohnungseigentum gibt nur dann eine gesicherte Rechtsstellung, wenn die Gemeinschaft nicht einseitig gesprengt werden kann. Diesem Gedanken, der auch in Art. 131 EGBGB seinen Ausdruck gefunden hat, entspricht die Regelung des § 11. Eine abweichende

Vereinbarung läßt Abs.1 Satz 2 nur für den Fall zu, daß das Gebäude ganz oder teilweise zerstört ist, eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht und demgemäß die Aufrechterhaltung der Gemeinschaft ihren Sinn verloren hat (vgl. hierzu auch § 22 Abs.2).

Zu § 12:

§ 12 gibt die Möglichkeit, entsprechend der in der Erbbaurechtsverordnung getroffenen Regelung durch Vertrag eine Veräußerungsbeschränkung zu schaffen. Ein gesetzliches Vorkaufsrecht der anderen Wohnungseigentümer ist nicht vorgesehen; die vertragliche Einräumung von Vorkaufsrechten steht den Wohnungseigentümern frei.

Zu § 13:

§ 13 umschreibt die Rechtsstellung des Wohnungseigentümers. In Abs.1 spricht er zunächst aus, daß der Wohnungseigentümer in Bezug auf das Sondereigentum die Rechtsstellung des Einzeleigentümers ist, wie diese in § 903 BGB ihren Ausdruck gefunden hat. Abs.2 gibt dann einen Hinweis auf die aus der Miteigentümerstellung folgenden Rechte: das Recht zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums (§§ 14, 15) und - abgesehen von dieser Beteiligung, an den Gebrauchsvorteilen (§ 100 BGB) - den Anspruch auf einen Anteil an den sonstigen Nutzungen nach Maßgabe des § 16 (z.B. an Mieteinkünften aus dem gemeinschaftlichen Eigentum).

Zu § 14:

§ 14 umschreibt die aus der Gemeinschaft erwachsenden Pflichten der Wohnungseigentümer beim Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums. In Nr. 1 wird die grundsätzliche Pflicht der Wohnungseigentümer hervorgehoben, von dem Sondereigentum wie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, daß jede Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer über das unvermeidliche Maß hinaus unterbleibt (vgl. § 743 Abs.2 BGB). Durch Nr. 2 wird unbeschadet der allgemeinen Haftungsvorschriften des bürgerlichen Rechts (insbesondere der §§ 278, 831 BGB) die Verantwortlichkeit des Wohnungseigentümers für Personen geregelt, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst den Gebrauch überläßt.

Die weiteren Vorschriften betreffen die den Nrn. 1 und 2 entsprechenden Duldungspflichten. Dabei gibt Nr. 4 noch eine ergänzende Vorschrift für den Fall, daß das Betreten des Sondereigentums zur Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen

Eigentums erforderlich ist; der Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens gehört nach § 16 Abs.4 zu den Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung und muß demgemäß von der Gemeinschaft getragen werden.

Bei Verstößen gegen die in § 14 bestimmten Pflichten haben die Wohnungseigentümer die gewöhnlichen Ansprüche aus Besitz- und Eigentumsstörung. Darüber hinaus gibt § 18 noch einen besonderen Rechtsbehelf, die Klage auf Entziehung des Wohnungseigentums.

Streitigkeiten über den Gebrauch zwischen den Wohnungseigentümern werden nach § 43 Abs.1 Nr.1 des Entwurfs im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit entschieden.

Zu § 15:

Die Wohnungseigentümer können sowohl über den Gebrauch des Sondereigentums als auch des gemeinschaftlichen Eigentums Vereinbarungen treffen. Soweit Vereinbarungen nicht bestehen, kann die Regelung im Rahmen der Absätze 2, 3 und in Übereinstimmung mit § 745 Abs.1 und 2 BGB durch Stimmenmehrheit von den Wohnungseigentümern beschlossen oder auf Verlangen eines Wohnungseigentümers notfalls durch den Richter (§ 43) getroffen werden. Dabei wird es sich empfehlen, Fragen von nicht nur vorübergehender Bedeutung in der nach § 21 Abs.5 Nr.1 aufzustellenden Hausordnung zu regeln.

Zu § 16:

Abs.1 Satz 1 entspricht dem § 743 Abs.1 BGB. Maßgeblich für das Anteilsverhältnis ist nach Satz 2 das im Grundbuch eingetragene Beteiligungsverhältnis. Abs.2 entspricht dem § 748 BGB. Die Absätze 3 bis 5 enthalten einige Klarstellungen. Zu betonen ist, daß die Vorschriften des § 16 durch Vereinbarung der Beteiligten abgeändert werden können; dagegen unterliegen sie keiner Änderung durch Mehrheitsbeschluß (vgl. auch § 745 Abs.3 Satz 2 BGB.). Der Entwurf hat davon abgesehen zu verlangen, daß das Beteiligungsverhältnis am gemeinschaftlichen Eigentum in Übereinstimmung mit dem Verhältnis des Werts der Sondereigentumsrechte steht. Die Nachprüfung, ob ein solches Erfordernis erfüllt wäre, würde den Richter vor eine kaum lösbare Aufgabe stellen. Der Entwurf überläßt es daher den Wohnungseigentümern, ihr Anteilsverhältnis möglichst richtig zu bestimmen; da sich grundsätzlich auch ihr Anteil an den Nutzungen und Lasten nach diesem Verhältnis bestimmt und darüber

hinaus dieses Verhältnis für den Anteil des Einzelnen an den Baukosten wie für die Kapitalbeteiligung überhaupt maßgeblich sein wird, wird jeder Wohnungseigentümer eine möglichst genaue Bestimmung seines Anteilverhältnisses anstreben. Als Anhaltspunkt wird in der Regel der Anteil an der nutzbaren Wohnfläche unter Berücksichtigung besonderer Wertfaktoren (Lage, Stockwerk und dergleichen) dienen können.

Zu § 17:

Wird die Gemeinschaft durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder durch Gegenstandsloswerden im Sinne des § 9 Abs.1 Nr.2 oder auf Grund einer Vereinbarung nach § 11 Abs.1 Satz 2 aufgehoben, so bestimmt sich der Anteil der Miteigentümer nach den Vorschriften des § 17. Da in dem Augenblick, in dem die Sondereigentumsrechte erlöschen, auch diejenigen Bestandteile des Gebäudes, die bisher im Sondereigentum standen, in das gemeinschaftliche Eigentum übergehen, können sich Wertverschiebungen ergeben, die bei der Auseinandersetzung abweichend von dem im Grundbuch eingetragenen Beteiligungsverhältnis berücksichtigt werden müssen. Im übrigen sind die Vorschriften der §§ 752 ff. BGB anzuwenden.

Zu §§ 18, 19:

Da die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich unlöslich ist, muß ein Rechtshelf geschaffen werden, der es ermöglicht, einen Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft zu entfernen, wenn er gegen die aus ihr erwachsenen Pflichten verstößt. Gerade das Fehlen einer solchen Vorschrift hat viel dazu beigetragen, die Hausgemeinschaft im Falle des Stockwerkeigentums aller Art zu einer Quelle unerträglicher Streitigkeiten zu machen. § 18 sieht deshalb eine Art "Abmeierungsklage" unter bestimmten Voraussetzungen vor. Um eine Anpassung an die besonderen Verhältnisse des Einzelfalles zu ermöglichen, ist davon abgesehen, diesen Bestimmungen zwingenden Charakter beizulegen. Durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer können also sowohl die Voraussetzungen für das Verlangen nach Veräußerung des Wohnungseigentums (Abs.1 und 2) als auch die Voraussetzungen für die Beschlußfassung (Abs.3) abgeändert werden. Streitigkeiten gemäß § 18 sind durch § 51 ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes den Amtsgerichten zugewiesen. Die Kosten eines Verfahrens gemäß § 18 gehören zu den

gemeinschaftlichen Kosten der Verwaltung (vgl. § 16). Die Wirkung des Urteils ergibt sich aus § 19. Das Verfahren der freiwilligen Versteigerung ist in den §§ 53 ff. näher geregelt.

3. Abschnitt

Verwaltung

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bildet begrifflich einen Teil des Gemeinschaftsverhältnisses der Wohnungseigentümer (vgl. §§ 744 ff. BGB). Wegen ihrer besonderen Bedeutung erschien es aber angebracht, die Vorschriften hierüber einem eigenen Abschnitt zuzuweisen. Daß auch hier die Grundsätze des § 10 gelten, ergibt sich aus dessen allgemeiner Fassung. Wegen der Kosten der Verwaltung vgl. § 16 Abs. 2.

Zu § 20:

§ 20 gibt in Form eines Hinweises auf die nachfolgenden Vorschriften einen Überblick über die Gliederung der Verwaltung. Hiernach steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums grundsätzlich den Wohnungseigentümern und neben ihnen dem Verwalter zu; der Verwalter ist in jedem Fall der Wohnungseigentümergeinschaft ein notwendiges Organ (Abs. 2). Als fakultatives Organ ist der Verwaltungsbeirat vorgesehen.

Zu § 21:

§ 21 entspricht den Vorschriften der §§ 744, 745 BGB und wandelt sie teilweise nach den Bedürfnissen der Wohnungseigentümergeinschaften ab. Während sich die Gebrauchsregelung (§ 15) auch auf das Sondereigentum erstrecken kann, ist die gemeinschaftliche Verwaltung auf das gemeinschaftliche Eigentum beschränkt.

Nach Abs. 1 steht die Verwaltung den Wohnungseigentümern, soweit nicht Ausnahmen bestimmt sind, gemeinschaftlich zu. Dies bedeutet, daß grundsätzlich Verwaltungsmaßnahmen nur mit Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer getroffen werden können. Dieser Grundsatz wird aber durch die Absätze 3, 5 weitgehend durchbrochen; in den hier bezeichneten Angelegenheiten kann durch Mehrheitsbeschluß entschieden werden; ergänzende Bestimmungen über die Zulässigkeit von Mehrheitsbeschlüssen enthalten die §§ 26, 28, 29. Außerdem kann jeder Wohnungseigentümer nach Abs. 4 eine Verwaltung verlangen,

die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Wird einem solchen Verlangen von den anderen Wohnungseigentümern nicht entsprochen, so entscheidet der Richter nach § 43 Abs.1 Nr.1 im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit.

Zu einigen der in Abs.5 besonders behandelten Einzelfragen ist folgendes auszuführen:

- a) Die Hausordnung (Nr.1) wird mit Stimmenmehrheit beschlossen; abweichende Vereinbarungen, durch die für die Aufstellung oder Änderung der Hausordnung andere Mehrheiten verlangt werden, sind zulässig (§ 10 Abs.1 Satz 2). Da eine Hausordnung ein wichtiges Mittel zur Erhaltung des Hausfriedens darstellt, wird es sich empfehlen, Angelegenheiten von nicht nur vorübergehender Bedeutung in der Hausordnung zu regeln und zwar sowohl bezüglich des Gebrauchs (z.B. einer gemeinschaftlichen Waschküche) als bezüglich der Verwaltung (z.B. Reinigungspflichten bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums).
- b) Die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Nr. 2) wird mit Stimmenmehrheit beschlossen. Darüberhinaus gehende Maßnahmen (z.B. eine nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung unnötige Instandsetzungsarbeit) bedarf dagegen der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer. Im Streitfalle entscheidet der Richter nach § 43 Abs.1 Nr.1.
- c) Die Feuerversicherung des Gebäudes zum Neuwert (Nr.3) wird den Wiederaufbau des Gebäudes im Falle seiner Zerstörung in der Regel sicherstellen (vgl. auch § 22 Abs.2, § 11 Abs.1 Satz 2).
- d) Wegen der Instandhaltungsrücklage vgl. § 28 Abs.1 Nr.3.
- e) Zu Nr.6 vgl. § 27 Abs.2 Nr.6. Hiernach ist der Verwalter insbesondere befugt, die nach der Fernsprechordnung erforderliche "Grundstückseigentümergeklärung" abzugeben. Wegen der durch Maßnahmen nach Nr.6 verursachten Schäden ist auf Abs.6 zu verweisen.

Zu § 22:

§ 22 Abs.1 entspricht dem § 745 Abs.3 Satz 1 BGB. Das Erfordernis der Einstimmigkeit (§ 21 Abs.1) wird durch Satz 2 eingeschränkt. Die Folgen, die sich hieraus ergeben, sind in § 16 Abs.3 und in

§ 17 geregelt. Die Pflicht der Wohnungseigentümer, zum Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes zusammenzuwirken, ist durch Abs.2 geregelt. Der Wiederaufbau bedarf also, soweit nicht die besonderen Voraussetzungen des Abs.2 gegeben sind, eines einstimmigen Beschlusses der Wohnungseigentümer. Ergänzend greift die Möglichkeit zu Vereinbarungen nach § 11 Abs.1 Satz 2 ein.

Zu § 23:

§ 23 gibt Vorschriften über die Form, in der die Wohnungseigentümer ihre Beschlüsse zu fassen haben. Grundsätzlich ist Beschlußfassung in einer Versammlung vorgesehen; eine Ausnahme läßt Abs.3 für den Fall zu, daß alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung schriftlich erklären (vgl. § 32 Abs.2 BGB).

Abs.4 bestimmt, daß ein Beschluß ^{un}nur gültig ist, wenn er gemäß § 43 Abs.1 Nr. 4 durch den Richter für ungültig erklärt ist. Die Frist für die Stellung eines solchen Antrags, der einen einfachen Ersatz der Anfechtungsklage darstellt, ist nach Satz 2 kurz bemessen; eine Ausnahme gilt nur dann, wenn der Beschluß gegen Rechtsvorschriften verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann.

Zu § 24:

§ 24 enthält technische Vorschriften für die Beschlußfassung der Wohnungseigentümerversammlung, die sich an Vorschriften des Vereinsrechts anlehnen.

Zu § 25:

Von besonderer Bedeutung sind Mehrheitsbeschlüsse der Wohnungseigentümer (vgl. insbesondere § 15 Abs.2, § 21 Abs.3, § 26 Abs.1, § 28 Abs.5). In abdingbaren Vorschriften regelt der Entwurf die Beschlußfassung dahin, daß grundsätzlich jeder Wohnungseigentümer ohne Rücksicht auf die Größe seines Anteils (§ 16 Abs.1 Satz 2) eine Stimme hat; die Beschlußfähigkeit der Versammlung bestimmt sich allerdings (nach den Absätzen 3, 4) nach der Größe der in der Versammlung vertretenen Miteigentumsanteile. Mehrheitsbeschlüsse sind für alle Wohnungseigentümer verbindlich (vgl. auch § 10 Abs.4).

Zu § 26:

Der Verwalter ist nächst der Versammlung der Wohnungseigentümer das wichtigste Organ der Wohnungseigentümergeinschaft. Nach § 20 Abs.2 kann die Bestellung eines Verwalters nicht ausgeschlossen werden. Für den Fall, daß die Wohnungseigentümer ihrer Pflicht, einen Verwalter zu bestellen, nicht nachkommen, gibt Abs.2 die Möglichkeit einer Bestellung durch den Richter (wegen des Verfahrens vgl. § 43 Abs.1 Nr. 3).

Zu § 27:

§ 27 regelt die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters. Hervorzuheben ist, daß diese Aufgaben und Befugnisse durch Vereinbarungen der Wohnungseigentümer zwar erweitert, aber nicht eingengt werden können (Abs.3). Wegen der Vollmachtssurkunde (Abs.5) vgl. §§ 172, 173 BGB.

Zu § 28:

§ 28 enthält einige Vorschriften für die Wirtschaftsführung.

Zu § 29:

§ 29 sieht als fakultatives Organ der Wohnungseigentümergeinschaft den Verwaltungsbeirat vor und umschreibt in kurzen Zügen dessen Aufgaben und Befugnisse.

4. Abschnitt
Wohnungserbbaurecht

Zu § 30:

Das Bedürfnis nach einer dem Wohnungseigentum entsprechenden Regelung wird auch dann auftreten können, wenn ein Gebäude nicht auf der Grundlage des Eigentums an dem Grundstück, sondern auf der Grundlage eines Erbbaurechts errichtet wird, da vielfach Gemeinden und andere Grundeigentümer Bauland nur in Form von Erbbaurechten vergeben. Obgleich schon nach § 11 der Erbbaurechtsverordnung die Vorschriften des I. Teils auch im Falle des Erbbaurechts anwendbar wären, erscheint es zweckmässig, diesen Fall ausdrücklich zu regeln. Dies geschieht durch § 30 des Entwurfs. Da das auf Grund eines Erbbaurechts errichtete Gebäude im Eigentum des Erbbauberechtigten steht, erscheint es unbedenklich, von einem Sondereigentum der Miterbbauberechtigten zu sprechen. Die Benutzung von Grundstückflächen, die ausserhalb des Gebäudes liegen, auf die aber gemäss § 1 Abs. 2 der Erbbaurechtsverordnung das Erbbaurecht erstreckt ist, kann entsprechend den §§ 15 Abs. 1, 10 Abs. 2 des Entwurfs geregelt werden. Zu der Frage, ob ein Gebäude, das zur Zeit der Einräumung des Erbbaurechts bereits bestanden hat, im Eigentum des Erbbauberechtigten oder des Grundstückseigentümers steht, nimmt der Entwurf keine Stellung; soweit -was namentlich bei alten Erbbaurechten angenommen wird- das Gebäude im Eigentum des Grundstückseigentümers steht, ergeben sich für die Anwendung des Entwurfs keine Besonderheiten. Grundbuchrechtlich ist hervorzuheben, dass an die Stelle des Erbbaugrundbuchs die Wohnungserbbaugrundbücher treten.

Wenn der Grundeigentümer von seinem Heimfallrecht bezüglich des Erbbaurechts Gebrauch macht, erlöschen die Sondereigentumsrechte nicht; wohl aber kann, wenn der Heimfall das gesamte Erbbaurecht betrifft, der Fall des § 9 Abs. 1 Nr. 3 gegeben sein.

II. Teil. Dauerwohnrecht

Die zweite Rechtsform, die der Entwurf dem Rechtsverkehr zur Verfügung stellt, ist das "Dauerwohnrecht" (soweit sich das Recht auf nicht zu Wohnzwecken dienende Räume bezieht, als "Dauer-nutzungsrecht" bezeichnet). Es ist ein vererbliches, veräusserliches, im übrigen dem dinglichen Wohnungsrecht nach § 1093 BGB in gewissem Umfang nachgebildetes Recht; wegen der näheren Begriffsbestimmung vgl. § 31. Dieses Dauerwohnrecht kann zwei

verschiedene Aufgaben im Rechtsverkehr erfüllen; einmal kann es nichts anderes als ein dinglich verstärktes Mietrecht darstellen, dies insbesondere dann, wenn es von vornherein zeitlich begrenzt bestellt wird; in diesem Anwendungsbereich kann es dann namentlich zur Sicherung der Ansprüche aus einem Baukostenzuschuss und in ähnlichen Fällen dienen. Ausserdem aber kann es auch, insbesondere in Verbindung mit genossenschaftlichen Rechtsgestaltungen, zu einem das Eigentum vertretenden Recht ausgebildet werden; in diesem Fall soll es seinen Inhaber ein lang dauerndes oder zeitlich unbegrenztes Recht auf eine bestimmte Wohnung oder Räume sichern, wobei das Entgelt nicht in Form einer Miete berechnet wird, sondern der Berechtigte einen Beitrag zur Tilgung der Grundstücksbelastungen und zu den Bewirtschaftungskosten zu leisten hat, der sich in dem Masse, in dem die Belastungen getilgt werden, verringert. In seinem ersten Anwendungszweck bietet es gegenüber dem Wohnungseigentum den Vorteil, dass es mit wesentlich geringeren Mitteln erworben werden kann, weil es keinen Anteil an Grund und Boden und an den nicht-betroffenen Gebäudeteilen gibt.

Das höchstpersönliche Wohnungsrecht des § 1093 BGB wird durch die neue Rechtsform des Dauerwohnrechts nicht ausgeschaltet. Die Unterschiede zwischen den beiden Rechtsinstituten ergeben sich daraus, dass das Dauerwohnrecht vererblich und veräusserlich ist und dass es nicht nur ein Wohnrecht gibt, sondern das Recht umfasst, jede Art von Nutzungen aus den betroffenen Gebäude- oder Grundstücksteilen zu ziehen, insbesondere also auch diese zu verpachten, zu vermieten oder gewerblich zu nutzen. Das Dauerwohnrecht ist auch nicht nur auf Gebäudeteile beschränkt, sondern kann auf einen ausserhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, wobei allerdings die Wohnung die Hauptsache bleiben muss. Diese Einschränkung, die ähnlich auch in § 1 Abs. 2 der Erbbaurechtsverordnung gemacht wird, hat den Zweck, zu verhindern, dass das Dauerwohnrecht zu einer Art Erbpachtrecht an unbebauten Grundstücken missbraucht wird.

Zu § 31:

§ 31 enthält die Begriffsbestimmungen. Das Dauerwohnrecht ist ein Recht an einem Grundstück, für das die allgemeinen Vorschriften der §§ 873 ff. BGB gelten. Es kann nur unter einer Zeitbestimmung, nicht unter einer Bedingung bestellt

werden (§ 33 Abs. 1 Satz 2).

Zu § 32:

Als Belastung eines Grundstücks entsteht das Dauerwohnrecht durch Einigung und Eintragung in das Grundbuch. Die Eintragungsbewilligung bedarf nach § 29 GBO der Beurkundung oder Beglaubigung durch Gericht oder Notar. Für die schuldrechtlichen Beziehungen, die der Bestellung des Dauerwohnrechts zu Grunde liegen, sind Formvorschriften nicht vorgesehen. Die Voraussetzungen für die Eintragung des Dauerwohnrechts entsprechen denen des § 7. Darüber hinaus verlangt ~~§ 7~~, dass über eine Reihe von Punkten, über die der Entwurf keine Dispositionsvorschriften enthält, Vereinbarungen getroffen werden, durch die der Inhalt des Rechts näher beschrieben wird.

Zu § 33:

Zur Erläuterung kann auf die einleitenden Ausführungen und auf die Erläuterung zu § 32 Abs. 3 verwiesen werden. Nach Abs. 4 Nr. 1 kann insbesondere auch vereinbart werden, dass der Dauerwohnberechtigte zu einer Vermietung der Räume nur mit Zustimmung des Eigentümers berechtigt ist.

Zu § 34:

Die Vorschriften des § 34 sind Vorschriften des BGB über den Mißbrauch nachgebildet. Es wird darüber hinaus auch in anderen Fragen zulässig sein, in Zweifelsfällen auf Mißbrauchsvorschriften zurückzugreifen.

Zu § 35:

§ 35 entspricht dem § 12 und ist wie dieser der Erbbaurechtsverordnung nachgebildet. Er gibt dem Eigentümer die Möglichkeit, sich gegen die freie Veräußerlichkeit des Dauerwohnrechts zu schützen.

Zu § 36:

§ 36 gibt die Möglichkeit, Vereinbarungen über den Heimfall des Dauerwohnrechts zu treffen. In ihrer rechtlichen Gestaltung lehnen sich die Vorschriften an die Erbbaurechtsverordnung an. Um eine Umgehung des Mieterschutzes durch Bestellung eines Dauerwohnrechts zu verhindern, schränkt Abs. 2 den Heimfall bei Räumen, die dem Mieterschutz unterliegen, auf die Fälle ein, in denen nach dem Mieterschutzgesetz ein Mietverhältnis aufgelöst werden könnte.

Zu § 37:

§ 37 regelt das Schicksal von Mietverträgen, die von einem Dauerwohnberechtigten als Vermieter geschlossen sind (vgl. auch § 1056 BGB).

Zu § 38:

Der Entwurf sieht davon ab, die Gegenleistung für das Dauerwohnrecht nach Art des Erbbauzinses zu verdinglichen. Angesichts der Vielgestaltigkeit der möglichen Verhältnisse regelt er auch nicht die der Bestellung eines Dauerwohnrechts zugrundeliegenden schuldrechtlichen Verhältnisse. Es wird sich hierbei in der Regel um einen Kaufvertrag handeln; entsprechend wären z.B. die Haftung für Sach- und Rechtsmängel einerseits, die Folgen einer Nichterfüllung bezüglich des Entgelts andererseits zu beurteilen, soweit für den letzteren Fall nicht durch Vereinbarung eines Heimfallrechts Vorsorge getroffen ist. Um aber die Rechtsbeziehungen, auch soweit sie nicht zum Inhalt des dinglichen Rechts gehören, in Übereinstimmung zu halten, bestimmt der Entwurf, daß bei Veräußerung sowohl des Dauerwohnrechts als auch des Grundstücks die Erwerber in vollem Umfang in die Rechtsstellung der Veräußerer eintreten. Demgemäß hat der Erwerber des Dauerwohnrechts insbesondere die Pflicht zur Zahlung des Entgelts, umgekehrt der Erwerber des Grundstücks den Anspruch hierauf, allerdings nur insoweit, als der Veräußerer ihn hatte; Voraussetzungen muß er also - anders als nach §§ 573, 574 EGB.- schlechthin gegen sich gelten lassen (vgl. hierzu § 40).

Zu § 39:

Ein Dauerwohnrecht, das im Range nach einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast im Grundbuch eingetragen ist, wird, wenn ein solcher vorgehender Gläubiger die Zwangsversteigerung betreibt, einen schwächeren Schutz bieten als ein Mietvertrag. Denn in einem solchen Fall würde das Dauerwohnrecht durch den Zuschlag erlöschen, während das Mietverhältnis auch mit dem Ersther fortgesetzt wird, wobei das Kündigungsrecht des § 57 a ZVG nach der derzeitigen Gesetzeslage durch den Mieterschutz weitgehend ausgeschaltet ist. Um diese Folge zu vermeiden, gestattet § 39 eine bisher nicht bekannte Rechtsgestaltung; Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, daß es im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks abweichend von § 44 ZVG auch dann bestehen bleiben soll, wenn der Gläubiger einer dem Dauerwohnrecht im Range vorgehenden oder gleichstehenden

Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast die Zwangsversteigerung in das Grundstück betreibt. Eine solche Vereinbarung, die nach Abs. 2 der Zustimmung derjenigen bedarf, denen eine dem Dauerwohnrecht im Range vorgehende oder gleichstehende Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast zusteht, hat zur Folge, daß das Dauerwohnrecht ~~abweichend von den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen (vgl. §§ 44, 59 ZVG) im Falle der Zwangsversteigerung auch dann bestehen bleibt, wenn es nach den allgemeinen Grundsätzen erlöschen müßte.~~

Voraussetzung für ein solches Fortbestehen ist, daß der Dauerwohnberechtigte im Zeitpunkt der Feststellung der Versteigerungsbedingungen seine fälligen Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Eigentümer erfüllt hat. In Ergänzung einer solcher Vereinbarung können nach Abs. 3 weitere Bedingungen festgelegt werden, z.B., daß z.Zt. der Versteigerung kein Heimfallanspruch gegen den Dauerwohnberechtigten entstanden ist oder daß der Dauerwohnberechtigte sich verpflichtet, vom Zuschlag an ein angemessenes Entgelt an den Ersteren zu bezahlen, oder daß er für eine solche Verpflichtung Sicherheit leistet.

Gegenüber öffentlichen Lasten und anderen Ansprüchen der Klassen 1 bis 3 (§ 10 ZVG) läßt der Entwurf eine Sicherung nicht zu. Das hat zur Folge, daß auch im Falle einer Vereinbarung nach § 39 derartige Ansprüche erfüllt werden müssen, wenn der Dauerwohnberechtigte sich sein Recht erhalten will.

Zu § 40:

Es könnte nahe liegen, den Anspruch auf das Entgelt für ein Dauerwohnrecht, namentlich wenn es in wiederkehrenden Leistungen besteht, ebenso wie den Anspruch auf den Mietzins zu behandeln. Die Folgen, die sich daraus ergeben würden, wären von erheblicher Bedeutung, weil die Wirksamkeit von Verfügungen über den Mietzinsanspruch weitgehend eingeschränkt ist (§§ 573, 574, 1123, 1124 BGB, §§ 57, 57 b, 148, 21 ZVG, § 21 KO). Um die Rechtsstellung des Dauerwohnberechtigten in dieser Hinsicht zu verstärken, ist durch § 40 Abs. 1 die Anwendung dieser Vorschriften auf den Anspruch auf das Entgelt für das Dauerwohnrecht ausgeschlossen, jedoch mit einer Ausnahme: die §§ 1123, 1124 BGB gelten auch für den Anspruch auf das Entgelt für das Dauerwohnrecht, auch sie

allerdings nur im Verhältnis zu öffentlichen Lasten und den im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden und Reallasten. Dagegen müssen der rechtsgeschäftliche Erwerber, der Ersteher, der Konkursverwalter und andere als die genannten Gläubiger in der Zwangsverwaltung die Verfügungen über den Anspruch auf das Entgelt gegen sich gelten lassen. Hinsichtlich des Ersethers ist hierbei noch zu beachten, daß die Frage nach der Wirksamkeit der Verfügungen nur dann Bedeutung hat, wenn das Dauerwohnrecht durch den Zuschlag nicht erlischt (vgl. § 38 Abs. 2 Satz 2, § 39 des Entwurfs).

Auch soweit Vorausverfügungen nach den vorstehenden Ausführungen unwirksam wären, können sie nach Maßgabe des Abs. 2 durch eine Vereinbarung zwischen dem Dauerwohnberechtigten und dem Eigentümer unter Zustimmung der in § 39 Abs. 2 bezeichneten Berechtigten wirksam gemacht werden.

Zu § 41:

Für Dauerwohnrechte, die auf mehr als 10 Jahre oder zeitlich unbegrenzt bestellt sind, gibt § 41 in seinen Absätzen 2 und 3 besondere Vorschriften. Abs. 2 soll dem Berechtigten, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist, das allmähliche Aufrücken in das Eigentum ermöglichen. Abs. 3 soll gewährleisten, daß dem Dauerwohnberechtigten beim Heimfall eine angemessene Entschädigung gewährt wird. Über die Entschädigung können Vereinbarungen gemäß § 36 Abs. 4 getroffen werden. Die angemessene Entschädigung wird zumindest alles das zu umfassen haben, was der Berechtigte an Leistungen zur Tilgung von Belastungen und zur Finanzierung der Baukosten beigetragen hat, wobei eine Abnutzungsentschädigung abzusetzen wäre.

Zu § 42:

Um allen Zweifeln vorzubeugen, bestimmt § 42, daß auch ein Erbbaurecht mit einem Dauerwohnrecht belastet werden kann.

III. Teil. Verfahrensvorschriften

1. Abschnitt :

Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit in Wohnungseigentumssachen.

Zu § 43:

Aus dem Bestreben heraus, Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern zu verhindern oder zumindest möglichst schnell zu schlichten, stellt § 43 für fast alle Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern untereinander ein vereinfachtes Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zur Verfügung. Die Frage, ob in den hier aufgeführten Fällen die Zuständigkeit des Amtsgerichts durch einen Schiedsvertrag ausgeschaltet werden kann, ist in dem Entwurf nicht erörtert; sie ist aber grundsätzlich ebenso zu bejahen, wie dies etwa für die Ausschaltung der Aufwertungsstellen durch Schiedsgerichte (vgl. Mügel, Aufwertungsrecht, 5. Aufl. S. 976) angenommen wurde und neuerdings wieder für die Vertragshilfe nach § 21 UmStG. angenommen wird (vgl. Harmering-Duden, Währungsgesetze S. 215). Dies kann allerdings nur für Angelegenheiten gelten, über die die Beteiligten einen Vergleich schließen können (vgl. § 1025 ZPO, § 44 des Entwurfs), also z.B. nicht für die Bestellung des Vorwalters im Falle des § 43 Abs. 1 Nr. 3 des Entwurfs.

Zu §§ 44 - 50 :

Die besonderen Verfahrensvorschriften für das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit sind der 6. DVO zum Ehegesetz (der sogenannten Hausratsverordnung) nachgebildet.

2. Abschnitt

Zuständigkeit für Rechtsstreitigkeiten.

Zu § 51:

Die Klage auf Veräußerung des Wohnungseigentums im Falle des § 18 weist große Ähnlichkeit mit Mietstreitigkeiten auf. Sie muß innerhalb möglichst kurzer Zeit entschieden werden. Einen endgültigen Vermögensverlust führt sie nicht herbei, da der Wohnungseigentümer, dessen Recht versteigert wird, den Versteigerungserlös behält. Aus diesen Gründen erschien es angebracht, die Klage nach § 18 ohne Rücksicht auf ^{den} Streitwert den Amtsgerichten zuzuweisen.

Streitigkeiten über die Auseinandersetzung im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft (§ 17) worden von dem nach den allgemeinen Vorschriften zuständigen Gericht entschieden.

Zu § 52:

Rechtsstreitigkeiten über das Dauerwohnrecht entsprechen den Mietstreitigkeiten. Aus diesem Grunde erschien es angebracht, entsprechend dem § 23 Abs. 2 a GVG Streitigkeiten zwischen dem Eigentümer und dem Dauerwohnberechtigten über den in § 33 bezeichneten Inhalt und den Heimfall des Dauerwohnrechts ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes den Amtsgerichten zuzuweisen. Diese Zuständigkeitsvorschrift betrifft dagegen nicht Rechtsstreitigkeiten über die Gültigkeit der Bestellung oder über den Gegenstand eines Dauerwohnrechts oder wegen Zahlung des Entgelts für die Bestellung eines Dauerwohnrechts.

3. Abschnitt

Verfahren bei der Versteigerung des
Wohnungseigentums.

Zu §§ 53 - 58:

Die Versteigerung des Wohnungseigentums im Falle der §§ 18, 19 ist als freiwillige Versteigerung gestaltet. Das Verfahren der freiwilligen Versteigerung ist bundesrechtlich nicht geregelt. Landesrechtlich fehlt eine Regelung vielfach völlig, in anderen Ländern ist sie unzulänglich. Es ist infolgedessen notwendig, das Verfahren im Entwurf zu regeln. Der Entwurf lehnt sich dabei an die Vorschriften des Preuss. FGG an, weicht aber zur Anpassung an die Besonderheiten, die sich aus dem Entwurf ergeben, in Einzelheiten hiervon ab und enthält einige zusätzliche Bestimmungen. Die Vorschriften der Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiet der Zwangsvollstreckung vom 26.5.1933 (RGBl. I S. 302) über das Mindestgebot sind in den Entwurf eingearbeitet; die Gebotverordnung vom 30.6.1941 ist durch § 53 Abs. 2 Satz 3 für entsprechend anwendbar erklärt. § 58 enthält Vorschriften über den Rechtszug (vgl. hierzu ähnlich die Verordnung vom 18.6.1942, RGBl. I S. 395). Wegen der Kosten des Versteigerungs- und des Beschwerdeverfahrens ist auf die §§ 47, 144, 135 der Kostenordnung zu verweisen.

IV. Teil
Ergänzende Bestimmungen

Zu § 59:

Es kann auf die Erläuterungen des § 3 Abs. 2 verwiesen werden.

Zu § 60:

§ 60 erklärt zur Behebung von Zweifeln die Hausratsverordnung auch dann für anwendbar, wenn die Ehwohnung im Wohnungseigentum eines oder beider Ehegatten steht oder wenn einem oder beiden Ehegatten das Dauerwohnrecht an der Ehwohnung zusteht.

Zu § 61:

§ 61 regelt einige grundlegende Fragen der steuerlichen Behandlung des Wohnungseigentums. Er stellt klar, daß jedes Wohnungseigentum für sich eine Einheit im Sinne des Reichsbewertungsgesetzes darstellt; demgemäß wird ein Einheitswert nicht für das Gebäude im ganzen, sondern für jedes Wohnungseigentum gesondert festgestellt. Weiter ist jedes Wohnungseigentum zum selbständigen Steuergegenstand im Sinne des Grundsteuergesetzes erklärt; dies hat zur Folge, daß jeder Wohnungseigentümer gesondert mit seinem Wohnungseigentum zur Grundsteuer herangezogen wird, und entspricht der Absicht des Entwurfs, die das Wohnungseigentum bildenden Miteigentumsanteile nach Möglichkeit voneinander rechtlich unabhängig zu machen.

Zu § 62:

Die Gleichstellung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen mit Eigenheimen bringt verschiedene Vergünstigungen mit sich, z. B. steuerlicher, baupolizeilicher oder gebührenrechtlicher Art; insbesondere ist auch die Verordnung über die Bemessung des Nutzungswertes der Wohnungen im eigenen Einfamilienhaus vom 26.1.1937 (RGBl. I S. 99) anwendbar.

Zu § 63:

Der Entwurf sieht davon ab, unmittelbare Vorschriften zur Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse in die durch den Entwurf geschaffenen Rechtsformen zu treffen. Er gibt aber in den Abs. 1 und 2 durch gebührenrechtliche Erleichterungen einen Anreiz für eine solche Überleitung und in Abs. 3 eine entsprechende Ermächtigung für das Landesrecht.