

# Kanzlei am Steinmarkt

## RAe Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt

### Rundschreiben / Ausgabe 07/2007

#### Thema: WEG-Reform 2007 / WEG-Recht

##### 1. Einleitung

Die WEG-Reform trat am 01.07.2007 in Kraft. Hierbei hat es zahlreiche Änderungen gegeben, die für die Praxis wichtig sind. Wohnungseigentümer und Verwalter sowie potentielle Erwerber von Wohnungseigentum sollten sich mit der WEG-Reform vertraut machen. Im Kern seien nur folgende Änderungen einleitend hervorgehoben:

- Schaffung neuer Beschlusskompetenzen
- Berücksichtigung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft
- Überführung des WEG-Verfahrens in das ZPO-Verfahren

Nachfolgend wird auf die Änderungen eingegangen, soweit diese für die Praxis von Bedeutung sind. Der Darstellung ist eine Synopse angefügt, aus der die alten Vorschriften den neuen Vorschriften des WEG gegenübergestellt werden. Die jeweiligen Änderungen sind kursiv/fett hervorgehoben.

Sofern im Nachfolgenden die Vorschriften der Altfassung zitiert werden, ist dies durch die Abkürzung „a.F.“ gekennzeichnet. Sofern Vorschriften zitiert werden ohne ein entsprechend angehängtes Kürzel, handelt es sich stets um das WEG in der Neufassung.

##### 2. Geltung der WEG-Reform 2007

Das neue WEG trat am **01.07.2007** in Kraft, vgl. Art. 4 WEGuaÄndG (Gesetz über die Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze).

Mit diesem Stichtag gilt das WEG in der Neufassung. Bis zum Stichtag galt das alte WEG-Recht.

Sofern das Inkrafttreten des WEG in ein laufendes gerichtliches oder anderes Verfahren fällt, stellt sich die Frage, ob auch insoweit ab diesem Zeitpunkt neues WEG-Recht Anwendung finden soll, oder das bisherige WEG-Recht gilt. Der Gesetzgeber hat in § 62 WEG eine Übergangsregelung getroffen.

Gem. § 62 Abs. 1 WEG finden die verfahrensrechtlichen Vorschriften des WEG, d.h. die §§ 43 bis 50 WEG keine Anwendung auf wohnungseigentumsrechtliche Verfahren, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Reform, d.h. am 01.07.2007 bereits bei Gericht anhängig waren. Für diese gelten die bisherigen prozessualen Regelungen, insbesondere das FGG-Verfahrensrecht, d.h. das Verfahrensrecht der freiwilligen Gerichtsbarkeit.

Später eingeleitete Verfahren ab dem 01.07.2007 unterliegen dem Verfahren nach der ZPO. Dies hat ganz erhebliche praktische Bedeutung.

Gem. § 12 FGG galt bislang der sogenannte Amtsermittlungsgrundsatz. Dies bedeutet, dass das Gericht von amtswegen die zur Tatsachenfeststellung erforderlichen Ermittlungen durchführt und Beweise erhebt. Dies war vorteilhaft für die nicht anwaltlich vertretenen Parteien.

Im ZPO-Verfahren gilt der Amtsermittlungsgrundsatz nicht. Hier ist das Gericht an das Vorbringen der Parteien gebunden. Dies bedeutet eine erhöhte Eigenverantwortlichkeit der Beteiligten. Dies führt für nicht anwaltlich vertretene Parteien zu erhöhten Haftungsgefahren, insbesondere auch für den Verwalter.

Die neuen Vorschriften des WEG finden keine Anwendung auf Verfahren nach den §§ 53 bis 58 WEG a.F. im Zusammenhang mit der Entziehung des Wohnungseigentums, sofern das Verfahren zum 01.07.2007 bereits durch einen Notar eingeleitet wurde (freiwillige Versteigerung).

Die neuen geänderten ZVG-Vorschriften greifen nicht für die am 01.07.2007 bereits laufenden Zwangsversteigerungsverfahren. Die Stellung und Beteiligung der Wohnungseigentümer richtet sich daher nach den bisherigen ZVG-Vorschriften. Dies hat beispielsweise Bedeutung für den Rang innerhalb der Versteigerung.

#### **HINWEIS:**

Die Geltung der WEG-Reform 2007 richtet sich somit nach einem Regelausnahmeverhältnis. Im Regelfall greifen die neuen Vorschriften ab dem 01.07.2007.

Ausnahmsweise greifen die alten Verfahrensvorschriften in Fällen:

- bei bereits anhängigen wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren, die bereits bis zum 01.07.2007 eingeleitet wurden
- bei eingeleiteten freiwilligen Versteigerungen durch einen Notar im Zusammenhang mit der Entziehung des Wohnungseigentums, falls das Verfahren bis zum 01.07.2007 eingeleitet wurde
- laufende Zwangsversteigerungsverfahren, die bereits bis zum 01.07.2007 eingeleitet wurden

### **3. Änderungen der WEG-Reform 2007**

Zum besseren Verständnis der inhaltlichen Änderungen ist der Darstellung eine Synopse angefügt, in der auf der linken Spalte das WEG in der Altfassung und in der rechten Spalte das WEG in der Neufassung dargestellt wird. Die Änderungen sind kursiv/fett hervorgehoben.

#### **TIPP:**

Wir empfehlen Ihnen, die Synopse auszudrucken und die Anmerkungen mit dem Text der Alt- und Neufassung des WEG zu vergleichen. Nur so werden die Änderungen im Kontext verständlich.

### **3.1. Die wesentlichen inhaltlichen Änderungen**

#### **3.1.1. Zustimmung bei Rechtsänderungen, § 5 WEG**

Nach der alten Rechtslage war zur Änderung von Vereinbarungen nicht nur die Zustimmung der Wohnungseigentümer, sondern auch die der Inhaber dinglicher Rechte erforderlich, wenn letztere von der Änderung betroffen waren. In der Praxis spielte dieses Zustimmungserfordernis eine besondere Rolle im Zusammenhang mit der Finanzierung von Wohnungseigentum, das häufig mit Grundpfandrechten zu Gunsten der finanzierten Bank belastet wurde.

Nach der neuen Rechtslage besteht ein Zustimmungserfordernis bei **Grundpfandrechts- und Reallastgläubigern** nur noch dann, wenn es um die Begründung, Veränderung, Übertragung oder Aufhebung von Sondernutzungsrechten an dem Wohnungseigentum/Teileigentum geht.

Die Einschränkung des Zustimmungserfordernisses gilt nur in Bezug auf Grundpfandrechts- und Reallastgläubiger, § 5 Abs. 4 Satz 2 WEG.

Das Zustimmungserfordernis **anderer dinglich Berechtigter** bleibt in bisherigem Umfang bestehen, d.h. sie müssen weiterhin allen Vereinbarungen zustimmen, von denen sie betroffen sein könnten.

Derartige sonstige dinglich Berechtigte sind:

- Grunddienstbarkeiten, § 1018 ff. BGB
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, § 1090 ff. BGB
- Nießbrauch, § 1030 ff. BGB
- Dauerwohnrecht/Dauernutzungsrecht, §§ 31-42 WEG

### **3.1.2. Allgemeine Grundsätze, § 10 WEG**

#### **3.1.2.1. Teilrechtsfähigkeit der WEG**

Nach der alten Rechtslage wurde die Wohnungseigentümergeinschaft nur als Miteigentümergeinschaft nach Bruchteilen gem. §§ 741 ff., 1008 BGB angesehen, die selbst nicht Träger von Rechten und Pflichten sein konnte. Der BGH entschied kürzlich, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als solche auch Trägerin von Rechten und Pflichten sein kann, soweit sie bei der Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt<sup>1</sup>.

Nach der neuen Rechtslage wird unter Berücksichtigung der BGH-Rechtsprechung die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nun gesetzlich festgelegt. Daneben wurde die Haftung der Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft geregelt.

In § 10 Abs. 1 WEG wird klargestellt, dass die in § 10 Abs. 6 WEG enthaltene Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nicht uneingeschränkt ist. Es gibt ein **Regel-Ausnahme-Verhältnis**.

#### **Regel:**

Nach § 10 Abs. 1 WEG sind die Eigentümer Inhaber der Rechte und Pflichten nach dem WEG, soweit dieses nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt.

#### **Ausnahme:**

Nach § 10 Abs. 6 WEG kann die Eigentümergeinschaft im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Die Wohnungseigentümergeinschaft übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemein-

---

<sup>1</sup> BGH NJW 2005, 2061

schaftlichen Pflichten wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können.

**HINWEIS:**

Unter dem Begriff „Gesamte Verwaltung“ ist die gesamte Geschäftsführung zu Gunsten der Wohnungseigentümer in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum, insbesondere auch die Verwaltung des Gebrauchs, gemeint.

Darüber hinaus regelt das Gesetz in § 10 Abs. 6 Satz 4 WEG, dass die Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtsverkehr die **Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“** gefolgt von der **bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks** zur führen hat, also beispielsweise „Wohnungseigentümergeinschaft Steinmarkt 12, Cham“.

Die Änderung in § 10 Abs. 1, 6 WEG bedeutet in der Praxis:

- **Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft**

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Hierzu gehören beispielsweise im Außenverhältnis Verwaltervertrag, Giroverträge, Versorgungsverträge mit Energie-/Wasserlieferanten, Werkverträge mit Handwerkern, usw. Hierzu gehören auch Beitragsansprüche, Schadensersatzansprüche eines Eigentümers gegen die Gemeinschaft und bereicherungsrechtliche Ansprüche des Verwalters. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat außerdem die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung im Verhältnis zu den einzelnen Eigentümern.

- **Rechte und Pflichten des Eigentümers**

Der Eigentümer hat einen Individualanspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer stehen diesem weiterhin individuell gegen Miteigentümer und Dritten zu. Jeder Eigentümer hat als Erwerber einen individuellen vertraglichen Nacherfüllungsanspruch gegen den Bauträger. Dagegen verbleibt die Entscheidung statt der Nacherfüllung Minderung oder kleinen Schadensersatz zu verlangen bei der Wohnungseigentümergeinschaft.

- **Verteilung Rechte und Pflichten**

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann individuell Rechte an sich ziehen bzw. kann der Gesamtheit der Eigentümer die Geltendmachung individueller Rechte durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zuweisen, so z.B. das Recht auf Nacherfüllung.

### 3.1.2.2. Abweichende Vereinbarungen/Anpassung von Vereinbarungen

Nach alter Rechtslage war eine Abänderung von Vereinbarungen bislang nur unter strengen Voraussetzungen möglich.

Nach der neuen Rechtslage wurde die Schwelle in § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG herabgesetzt. Danach kann jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Rege-

lung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Dieser Anspruch bleibt auch nach der neuen Rechtslage ein Ausnahmefall. Allerdings müssen gegenüber der früheren Rechtslage nunmehr keine „außergewöhnlichen Umstände“ vorliegen, sondern lediglich „schwerwiegende Gründe“. Zudem muss eine Regelung nicht mehr „grob unbillig“ sein, sondern es genügt eine bloße „einfache Unbilligkeit“.

Hier wird die Rechtsprechung eine Kausuistik schaffen, wobei die bisherige Rechtsprechung als Maßstab herangezogen werden kann.

### **3.1.2.3. Öffnungsklausel, § 10 Abs. 4 WEG**

In § 10 Abs. 4 Satz 2 WEG wurde klargestellt, dass es auch bei Vorliegen einer Öffnungsklausel bei den allgemeinen Regeln für die Geltung von Beschlüssen bleibt und es einer Eintragung ins Grundbuch nicht bedarf.

#### **HINWEIS:**

Im Gegensatz zum Beschluss muss die Vereinbarung jedoch ins Grundbuch eingetragen werden, um ihre Wirkung auch gegenüber Rechtsnachfolgern zu entfalten, § 10 Abs. 3 WEG. Aufgrund der mit der WEG-Reform eingeführten Beschlussammlung ist die Kenntniserlangung über die aktuelle Regelungslage in der Gemeinschaft erleichtert.

### **3.1.2.4. Verwaltungsvermögen, § 10 Abs. 7 WEG**

Das Verwaltungsvermögen ist nunmehr der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft zugeordnet. Zum Verwaltungsvermögen gehören z.B. gemeinschaftliche Forderungen und Verbindlichkeiten, Ansprüche, gemeinschaftliche Verwaltungsunterlagen, Gartengeräte und Werkzeuge, Rasenmäher und ähnliches.

Bei einem Eigentümerwechsel bedarf es damit keiner gesonderten Übertragung dieser Vermögensbestandteile mehr.

### **3.1.2.5. Teilhaftung, § 10 Abs. 8 WEG**

Nach alter Rechtslage konnte ein Gläubiger den einzelnen Eigentümer in voller Höhe in Anspruch nehmen, da mangels Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft die einzelnen Eigentümer gesamtschuldnerisch für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft hafteten.

Nach neuer Rechtslage haftet der Wohnungseigentümer gem. § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, die während seiner Zugehörigkeit zu dieser Gemeinschaft entstanden oder fällig geworden sind.

#### **HINWEIS:**

Ein möglicherweise vom Miteigentumsanteil abweichender Kostenverteilungsschlüssel ist für die Berechnung der Haftungsquote des § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG irrelevant.

Gem. § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG kann sich ein Eigentümer gegen Ansprüche des Gläubigers mit denselben Einwendungen zur Wehr setzen, die auch der Wohnungseigentümergeinschaft zustehen würden.

Die neue Rechtslage regelt auch die Frage der Nachhaftung. Ein ausgeschiedener Wohnungseigentümer kann somit für eine gewisse Zeit noch von Gläubigern der Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch genommen werden, § 10 Abs. 8 WEG. Es wird auf § 160 HGB verwiesen, der eine fünfjährige Nachhaftung vorsieht.

**HINWEIS:**

Die Nachhaftungsfrist beginnt ab dem Zeitpunkt zu laufen, ab dem der Erwerber als neuer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wurde. Die Nachhaftung betrifft nur Forderungen, die während der Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft entstanden oder fällig geworden sind. Für nach dem Ausscheiden aus der Wohnungseigentümergeinschaft entstandene Forderungen haftet der ausgeschiedene Wohnungseigentümer nicht.

**3.1.3. Insolvenzfähigkeit, § 11 WEG**

Nach alter Rechtslage war strittig, ob die Wohnungseigentümergeinschaft als solche insolvenzfähig ist oder nicht.

Nach neuer Rechtslage ist in § 11 WEG klargestellt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als solche nicht insolvenzfähig ist und daher ein Insolvenzverfahren über das Vermögen einer zahlungsunfähig gewordenen Wohnungseigentümergeinschaft nicht eröffnet werden kann.

**HINWEIS:**

Über das Vermögen einzelner Wohnungseigentümer kann das Insolvenzverfahren dagegen eröffnet werden. Das Sondereigentum gehört dann zur Insolvenzmasse.

**3.1.4. Veräußerungsbeschränkung, § 12 Abs. 4 WEG**

Nach alter Rechtslage konnte ein in einer Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung oder einer nachfolgenden Vereinbarung zugrunde gelegtes Veräußerungsverbot nur durch eine erneute Vereinbarung aufgehoben oder abgeändert werden, sofern nicht durch eine Öffnungsklausel eine Abänderung durch Mehrheitsbeschluss ausdrücklich vorgesehen war.

Nach neuer Rechtslage ist gem. § 12 Abs. 4 Satz 1 WEG die Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung mit Mehrheitsbeschluss möglich.

**HINWEIS:**

Dieses Recht der Eigentümer kann gem. § 12 Abs. 4 Satz 2 WEG weder eingeschränkt oder gar ausgeschlossen werden.

**3.1.5. Nutzungen, Lasten und Kosten, § 16 WEG**

**3.1.5.1. Betriebskosten, § 16 Abs. 3 WEG**

Nach alter Rechtslage konnte die Verteilung der Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums nur anhand des gesetzlichen Verteilungsschlüssels oder anhand eines vereinbarten Verteilungsschlüssels vorgenommen werden.

Nach neuer Rechtslage wurde bezüglich der Kostenverteilung die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft erweitert.

Die Eigentümer können durch einfache Mehrheit die Betriebskosten des Gemeinschafts- und Sondereigentums sowie die Kosten der Verwaltung in Abweichung von gesetzlichen oder vereinbarten Verteilungsschlüsseln festlegen.

In Grundsatz verbleibt es zunächst bei der Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen, § 16 Abs. 2 WEG.

§ 16 Abs. 3 WEG räumt den Wohnungseigentümern den abweichenden Verteilungsschlüssel durch Mehrheitsbeschluss zu.

Ausgenommen hiervon sind Kosten, die unmittelbar mit Dritten abgerechnet werden, z.B. Wohnung, Strom, Grundsteuer.

Voraussetzung ist aber, dass der gewählte Verteilungsschlüssel im Hinblick auf die ordnungsgemäße Verwaltung sachgerecht ist.

### 3.1.5.2. Abweichende Kostenverteilung, § 16 Abs. 4 WEG

Nach alter Rechtslage erfolgt eine Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG bzw. nach den in der Wohnungseigentümergeinschaft getroffenen Vereinbarungen.

Nach neuer Rechtslage können die Wohnungseigentümer im Einzelfall eine **Verteilung der Kosten** für Maßnahmen der:

- Instandhaltung und Instandsetzung,
- modernisierende Instandsetzung,
- Aufwendungen,
- bauliche Veränderungen,
- Modernisierungen und
- Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik

durch qualifizierte Mehrheit beschließen. **Qualifizierte Mehrheit** bedeutet, dass  $\frac{3}{4}$  aller im Grundbuch eingetragenen Eigentümer (also nicht nur die in der Versammlung anwesenden Eigentümer) und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile zustimmen.

#### **HINWEIS:**

Bei der Feststellung der Stimmen der Eigentümer gilt zwingend § 25 Abs. 2 WEG, d.h. das **Kopfprinzip**. Dabei ist es gleichgültig, ob in der Teilungserklärung eine andere Stimmrechtsverteilung vorgesehen ist.

Sofern ein Wohnungseigentum mehreren Eigentümern gemeinschaftlich zusteht, haben diese nur eine Stimme und müssen sich untereinander einigen, wer die Stimme ausübt.

Selbst wenn ein Eigentümer mehrere Wohnungen hat, steht ihm nach herrschender Meinung bei Geltung des Kopfprinzips dennoch nur eine Stimme zu.

Eine Abänderung der Mehrheitserfordernisse durch eine Öffnungsklausel ist zulässig, sofern nicht gegen § 16 Abs. 5 WEG verstoßen wird.

### 3.1.6. Zwangsvollstreckung im Entziehungsverfahren, § 19 Abs. 1 WEG

Sowohl nach alter als auch neuer Rechtslage sind die Voraussetzungen der Entziehung des Wohnungseigentums nicht wesentlich geändert worden.

Nach neuer Rechtslage wird gem. § 19 WEG ein Urteil, das den Schuldner zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet nach den Vorschriften des ZVG vollstreckt.

### 3.1.7. Gliederung der Verwaltung, § 21 WEG

Nach alter Rechtslage bestand für Mehrheitsbeschlüsse im Zusammenhang mit Zahlungsmodalitäten ausschließlich dann eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft, wenn sie sich im Rahmen der Gesetze oder einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer hielten.

Nach neuer Rechtslage sind die Wohnungseigentümer gem. § 21 Abs. 7 WEG berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzuges sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit zu beschließen.

### 3.1.8. Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau, § 22 WEG

Ein weiterer Kernpunkt der WEG-Reform ist die Änderung und Erweiterung des § 22 WEG.

Nach alter Rechtslage war zwischen baulichen Veränderungen von den Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums abzugrenzen. Daneben existierte bereits auch der Begriff der modernisierenden Instandsetzung.

Nach neuer Rechtslage ist nach wie vor zwischen diesen Maßnahmen zu unterscheiden. Gem. § 22 Abs. 2 WEG wurden zwei zusätzliche Begriffe eingeführt, Maßnahmen der „Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 BGB“ und zur „Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik“.

Es ist nunmehr wie folgt zu unterscheiden:

- Maßnahmen der Instandhaltung und der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums,
- Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums,
- Maßnahmen der Modernisierung bzw. Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik,
- Maßnahmen der baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Die Begriffe sind wie folgt zu definieren:

Maßnahmen der **Instandhaltung** dienen der Aufrechterhaltung des ursprünglichen Zustandes des Gemeinschaftseigentums. Es handelt sich um Wartungsarbeiten, Pflege- und Reinigungsmaßnahmen.

Maßnahmen der **Instandsetzung** dienen der Beseitigung von Schäden und Mängeln am Gemeinschaftseigentum mit dem Ziel, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Maßnahmen der **modernisierenden Instandsetzung** dienen dazu, im Rahmen der Instandsetzung nicht nur den „status quo“ beizubehalten, sondern defekte, veraltete oder un-

zureichende Einrichtungen oder Anlagen des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch gleichartige, sondern durch technisch neuere, bessere und womöglich teurerer zu ersetzen, beispielsweise erstmalige Anbringung einer Wärmedämmung statt bloßer Sanierung einer feuchten Fassade.

Maßnahmen der **Modernisierung** setzen keinen konkreten Instandsetzungsbedarf voraus. Insoweit wird auf den Begriff der Modernisierung in § 559 BGB verwiesen. Hiernach liegt eine Modernisierung vor, wenn die Maßnahme:

- den Gebrauchswert des Gemeinschaftseigentums nachhaltig erhöht oder
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder
- nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser

bewirkt.

Maßnahmen der **baulichen Veränderung** sind Maßnahmen über die bloße Instandhaltung und Instandsetzung sowie die modernisierende Instandsetzung hinausgehende Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in seiner bestehenden Form, und zwar nicht nur von Bauwerken, sondern auch von unbedeutenden Grundstücksteilen. Bauliche Veränderungen sind in der Regel Um- und Anbauten, aber auch nicht notwendige Eingriffe in das Aussehen oder die Substanz des Gebäudes.

Nachfolgende Übersicht dient dem besseren Verständnis der einzelnen Maßnahme, deren Voraussetzung, der Beschlusskompetenz und der Kostenverteilung<sup>2</sup>.

Maßnahme	Voraussetzung	Beschlusskompetenz	Kostenverteilung
Instandhaltung / Instandsetzung (§ 21 Abs. 3 u. Abs. 5 WEG)	Instandhaltung = Beseitigung normaler u. gebrauchsbedingter Abnutzungen Instandsetzung = Beseitigung von Schäden und Mängeln in und an der Wohnungsanlage	Einfacher Mehrheitsbeschluss	§ 16 Abs. 4 WEG: Abweichung vom vereinbarten oder gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel nur aufgrund doppelt qualifizierten Mehrheitsbeschlusses, d.h.: ¾ Mehrheit aller Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile
Modernisierende Instandsetzung (§ 21 Abs. 3 u. Abs. 5 WEG)	Instandsetzungsbedarf besteht: Verwendung technisch neuerer, besserer und womöglich teurerer Materialien	Einfacher Mehrheitsbeschluss	§ 16 Abs. 4 WEG: Abweichung vom vereinbarten oder gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel nur aufgrund doppelt qualifizierten Mehrheitsbeschlusses, d.h.: ¾ Mehrheit aller Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile
Modernisierung / Anpassung an den Stand der Technik (§ 22 Abs. 2 S. 1 WEG)	Instandsetzungsbedarf besteht nicht; Maßnahmen der Gebrauchswert- und Wohnwertverbesserung sowie	Doppelt qualifizierter Mehrheitsbeschluss erforderlich, d.h.: ¾ Mehrheit aller	§ 16 Abs. 4 WEG: Abweichung vom vereinbarten oder gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel nur aufgrund doppelt quali-

<sup>2</sup> Blankenstein, WEG-Reform 2007, S. 146

Maßnahme	Voraussetzung	Beschlusskompetenz	Kostenverteilung
	solche, die der Energieeinsparung dienen oder eine Anpassung an den Stand der Technik bewirken	Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile	fizierten Mehrheitsbeschlusses, d.h.: $\frac{3}{4}$ Mehrheit aller Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile
Bauliche Veränderung (§ 22 Abs. 1 S. 1 WEG)	Gegenständliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums	Einfacher Mehrheitsbeschluss ausreichend, soweit die über das in § 14 Abs. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigten Wohnungseigentümer zustimmen	§ 16 Abs. 4 WEG: Abweichung vom vereinbarten oder gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel nur aufgrund doppelt qualifizierten Mehrheitsbeschlusses, d.h.: $\frac{3}{4}$ Mehrheit aller Wohnungseigentümer oder mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile

### 3.1.9. Beschlussammlung, § 24 Abs. 7, 8 WEG

Nach alter Rechtslage war eine Beschlussammlung bislang gesetzlich nicht vorgesehen.

Nach neuer Rechtslage wird gem. § 24 Abs. 1 WEG eine **Beschlussammlung** eingeführt, zu deren Führung grundsätzlich der Verwalter gem. § 24 Abs. 8 WEG verpflichtet ist.

Sinn und Zweck der Maßnahme ist es, Rechtsnachfolgern von Wohnungseigentümern die Möglichkeit zu verschaffen, sich über die in der Gemeinschaft bestehenden Rechts- bzw. Beschlusslage zu informieren. Beschlüsse bedürfen – anders als Vereinbarungen- zur Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern nicht der Eintragung in das Grundbuch.

Der Gesetzgeber misst der Führung der Sammlung große Bedeutung bei, so dass ein Verstoß gegen diese Pflicht ein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters ist, vgl. § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG.

In welcher Form eine Beschlussammlung zu führen ist, ist gesetzlich nicht geregelt.

Wichtig ist, dass die Verpflichtung, eine Beschlussfassung zu führen, neben der Verpflichtung, über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse eine Niederschrift anzufertigen, besteht.

#### **HINWEIS:**

Die neue Pflicht, eine Beschlussammlung anzulegen, wird nicht durch die Pflicht, in der Versammlung gefasste Beschlüsse in einer Niederschrift anzufertigen, ersetzt.

Die Anforderungen an den Inhalt einer Beschlussammlung ergeben sich aus § 24 Abs. 7 Satz 2 WEG.

- Einzutragende Vorgänge:

- a) Alle in Wohnungseigentümerversammlungen verkündeten Beschlüsse, wobei es irrelevant ist, ob es sich hierbei um Beschlüsse handelt, die auf ordentlichen oder außerordentlichen Versammlungen beschlossen werden.
- b) Umlaufbeschlüsse im Sinne des § 23 Abs. 3 WEG.
- c) Wohnungseigentumsrechtliche Entscheidungen gem. § 43 WEG. Die Urteilsformel ergibt sich aus der Entscheidung selbst. Die Urteilsformel ist vollständig aufzunehmen nebst Entscheidungen über die Kosten und die vorläufige Vollstreckbarkeit.  
Strittig, aber sinnvoll ist es, auch gerichtliche Vergleiche in die Beschlussammlung aufzunehmen.

- Umfang der Eintragung

- a) Beschlüsse sind mit ihrem Wortlaut und mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung, auf welcher sie verkündet wurden, einzutragen. Sofern diese angefochten oder aufgehoben wurden, ist dies in der Beschlussammlung zu vermerken.
- b) Urteile sind mit dem Wortlaut des Themas einzutragen.

**HINWEIS:**

Die Pflicht zur Führung einer Beschlussammlung beginnt mit dem 01.07.2007. Einzutragen sind hierin Beschlüsse und Entscheidungen, die ab diesem Zeitpunkt ergangen sind.

Beschlüsse sind unverzüglich einzutragen.

Die Eintragung erfolgt nacheinander mit fortlaufender Nummerierung. Nach der Gesetzesbegründung soll es auch zulässig sein, die Eintragung nach Sachgebieten zu trennen. Innerhalb der Sachgebiete bedarf es aber wiederum einer chronologischen Nummerierung.

**TIPP:**

Verwalter können nach herrschender Meinung aufgrund der mit der WEG-Reform neu eingeführten Verpflichtung zur Führung der Beschlussammlung zusätzliche Vergütung verlangen. Argumentiert wird, dass es sich hierbei um eine neu eingeführte Verpflichtung handelt, die mit der bis dato vereinbarten Vergütung des Verwalters für die Erstellung der Versammlungsprotokolle nicht abgegolten ist, da die Verpflichtung zur Führung der Beschlussammlung neben der Verpflichtung zur Erstellung der Versammlungsniederschrift tritt.

Es empfiehlt sich für Verwalter, auf eine entsprechende Anpassung des Verwalterhonorars hinzuwirken.

**3.1.10. Verwalterbestellung, § 26 Abs. 1, 3 WEG**

Nach § 26 Abs. 1 und 3 WEG ist die Dauer der Erstverwalterbestellung auf 3 Jahre begrenzt, um die Eigentümer vor Interessenskollisionen im Falle der Erstverwalterbestellung durch den Bauträger zu schützen. Eine Notverwalterbestellung ist nicht mehr vorgesehen.

**3.1.11. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters, § 27 WEG**

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters wurden in § 27 WEG neu geregelt. Nach der Systematik ist zu unterscheiden:

Absatz 1 regelt die Rechte und Pflichten des Verwalters gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Absatz 2 regelt die Befugnisse des Verwalters als Vertreter der Wohnungseigentümer.  
Absatz 3 regelt die Befugnisse gegenüber dem teilrechtsfähigen Verband.

Im Einzelnen:

#### **3.1.11.1. Rechte und Pflichten nach § 27 Abs. 1 WEG**

Gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG hat die Verwaltung die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen. Ein nichtiger Beschluss berechtigt und verpflichtet den Verwalter nicht.

Gem. § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG hat die Verwaltung die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Gem. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG kann der Verwalter in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen treffen. Dabei bedeutet Dringlichkeit keinen unmittelbar drohenden Schaden. Es ist ausreichend, wenn die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums bei Abwarten mit der Maßnahme bis zu einer Entscheidung durch die Eigentümergemeinschaft gefährdet wäre.

Gem. § 27 Abs. 1 Nr. 4 – 6 WEG hat der Verwalter die Hausgelder anzufordern, zu vereinbaren und abzuführen, Zahlungen und Leistungen der laufenden Verwaltung zu bewirken und entgegenzunehmen und eingenommene Gelder zu verwalten. Der Verwalter darf Zahlungen und Leistungen nur aufgrund bestehender Verpflichtungen und Erträge erbringen.

Gem. § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG hat der Verwalter die Eigentümer über den Beginn und Inhalt eines Rechtsstreits unverzüglich zu unterrichten. Eine Unterrichtungspflicht besteht nicht hinsichtlich des Verlaufs des Rechtsstreits.

Gem. § 27 Abs. 2 Nr. 8 WEG hat der Verwalter die Erklärung abzugeben, die zur Vornahme nach Maßnahmen gem. § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG erforderlich sind. Der Verwalter darf in diesen Fällen ohne vorhergehenden Eigentümerbeschluss die notwendigen Erklärungen abgeben. Damit sind Maßnahmen gemeint, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

#### **3.1.11.2. Rechte und Pflichten nach § 27 Abs. 2 WEG**

Gem. § 27 Abs. 2 WEG hat der Verwalter sämtliche Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an alle Wohnungseigentümer gerichtet sind. Die Vorschrift betrifft damit gerade nicht gerichtliche Verfahren, die gegen die „übrigen“ Wohnungseigentümer gerichtet sind. In diesen Fällen regelt allein § 45 WEG die Zustellung.

Betroffen von der Regelung sind damit maßgeblich behördliche Zustellungen an alle Eigentümer, Kündigung von Verträgen mit Dritten, etc.

Gem. § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils

erforderlich sind. Im Einzelfall kann der Verwalter auch ohne Mehrheitsbeschluss der Eigentümer als gesetzlich Bevollmächtigter handeln. Eine Eilmaßnahme liegt dann vor, wenn eine Beschlussfassung der nächsten Eigentümerversammlung zu spät käme, um die entsprechende Frist zu wahren bzw. den Rechtsnachteil abzuwenden. Neu ist die Befugnis des Verwalters, die Wohnungseigentümer im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren in Passivprozessen zu vertreten. § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG enthält damit eine gesetzliche Ermächtigung des Verwalters.

### **3.1.11.3. Rechte und Pflichten nach § 27 Abs. 3 WEG**

Gem. § 27 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 WEG ist der Verwalter auch im Verhältnis zu der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt und verpflichtet, Zustellungen und Willenserklärungen entgegenzunehmen, die dieser gegenüber erfolgen. Es ist hiermit eine gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters im Hinblick auf gerichtliche Zustellung an die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geregelt.

Gem. § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG ist der Verwalter berechtigt, die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren in Passivprozessen zu vertreten. Der Verwalter kann als Vertreter der Gemeinschaft vor dem Amtsgericht, nicht aber vor dem Landgericht auftreten (dort Anwaltszwang).

Gem. § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG ist der Verwalter ermächtigt, die Maßnahmen nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG auch im Außenverhältnis umzusetzen. Dies bedeutet für die Umsetzung:

- Ermittlung des Handlungsbedarfs durch den Verwalter
- Beschlussfassung durch die Eigentümer, welche Maßnahmen veranlasst werden sollen, gegebenenfalls Vorabermittlung weiterer Handlungsalternativen
- Umsetzung der Maßnahmen durch den Verwalter durch Beauftragung Dritter

## **3.2. Die wesentlichen verfahrensrechtlichen Änderungen**

### **3.2.1. Allgemein**

Eine der einschneidendsten Änderungen in der Praxis ist die Umstellung des Gerichtsverfahrens in Wohnungseigentumssachen vom bisherigen FGG-Verfahren zum ZPO-Verfahren.

Künftig findet verfahrensrechtlich das Streitige Verfahren der Zivilprozessordnung statt.

Die Generalklausel des § 43 WEG legt für die dort genannten Streitigkeiten die ausschließliche Zuständigkeit des Gerichts des Bezirkes fest, in welchem das Grundstück liegt.

Die sachliche Zuständigkeit bestimmt sich grundsätzlich gem. § 23 Nr. 1 GVG nach dem Gegenstandswert.

Die örtliche Zuständigkeit wird im zivilprozessualen Bereich in erster Linie durch die §§ 12 ff. ZPO bestimmt.

Für Streitigkeiten aus dem Katalog des § 43 WEG ist die örtliche Zuständigkeit eine ausschließliche Zuständigkeit.

### 3.2.2. Sachliche und örtliche Zuständigkeit

Nach der sachlichen Zuständigkeit bestimmt sich, welches Gericht in I. Instanz den Rechtsstreit zu erledigen hat. Im Zivilprozess kann Eingangsgericht entweder das Amtsgericht oder das Landgericht sein.

Nach der örtlichen Zuständigkeit bestimmt sich, welches sachlich zuständige Gericht wegen seines Sitzes den Rechtsstreit zu erledigen hat. Hierfür ist der Gerichtsbezirk maßgebend.

Bei wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten besteht erstinstanzlich eine **ausschließliche sachliche Zuständigkeit** der **Amtsgerichte**, unabhängig vom Streitwert.

#### **Ausnahme:**

Bei Streitigkeiten gem. § 43 Nr. 5 WEG, d.h. Klagen Dritter, die sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder gegen Wohnungseigentümer richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum, seine Verwaltung oder das Grundeigentum beziehen, ist die sachliche Zuständigkeit abhängig vom Streitwert.

Bei einem Streitwert über € 5.000,00 ist damit statt dem Amtsgericht das Landgericht sachlich zuständig.

Für wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeiten ist örtlich das Gericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk das streitgegenständliche Grundstück liegt.

#### **HINWEIS:**

Sofern das Amtsgericht zuständig ist, herrscht kein Anwaltszwang, weshalb der Verwalter oder der Wohnungseigentümer selbst vor Gericht auftreten kann.

### 3.2.3. Allgemeine Verfahrensgrundsätze

Das Verfahren richtet sich nicht mehr nach dem FGG, sondern nach der Zivilprozessordnung (ZPO). Dies ist für die Parteien von erheblicher Bedeutung insbesondere im Hinblick auf den Amtsermittlungsgrundsatz.

Bislang galt in wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren gem. § 12 FGG der so genannte **Amtsermittlungsgrundsatz**.

Dies bedeutet, dass das Gericht von amtswegen die zur Tatsachenfeststellung erforderlichen Ermittlungen durchzuführen und Beweis zu erheben hat. Eine Bindung an die Behauptungen und Angebote zur Glaubhaftmachung der Beteiligten bestand nicht. Die Säumnis gerichtlicher Fristen zur Stellungnahme auf Vorbringen des Gegners waren nicht sanktioniert.

Grundsätzlich finden nun die Vorschriften der ZPO Anwendung.

In der Zivilprozessordnung gilt der Amtsermittlungsgrundsatz nicht. Hier gilt der sogenannte **Beibringungsgrundsatz**. Hier ist das Gericht an das Vorbringen der Parteien gebunden und hat bei seiner Entscheidung auch nur dieses Vorbringen zu berücksichtigen. Dies hat zur Folge, dass das, was die Parteien nicht behaupten, vom Richter in seinem Urteil auch nicht verwertet werden darf.

Die Verfahrensbeteiligten in Wohnungseigentumssachen haben also künftig eine höhere Eigenverantwortung.

Es kommt nun entscheidend darauf an, rechtzeitig und vollständig vorzutragen. Ansonsten entstehen Rechtsnachteile.

Dies kann für die Beteiligten, insbesondere aber für den Verwalter, der selbst ohne anwaltliche Vertretung vor Gericht auftreten will, ein erhöhtes Haftungsrisiko bedeuten.

§ 44 WEG regelt die Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift.

§ 45 WEG regelt, an wen Zustellungen in gerichtlichen Verfahren zu erfolgen haben.

§ 46 WEG regelt die Anfechtungsklage.

Die Entscheidungen des Amtsgerichts ergehen nunmehr regelmäßig als Urteil. Die Kosten des Verfahrens trägt gem. § 93 ff. ZPO die unterliegende Partei.

#### **Ausnahme:**

Gem. § 49 Abs. 2 WEG können die Prozesskosten ungeachtet des Ausgangs des Prozesses dem Verwalter auferlegt werden soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist.

#### **HINWEIS:**

Die Beteiligten müssen sich an die neue Verfahrensregel halten, da ansonsten erhebliche Rechtsnachteile eintreten.

Insbesondere der Übergang vom Amtsermittlungsgrundsatz zum Beibringungsgrundsatz bedeutet einen Verlust an „kostenlosen Serviceleistungen des Gerichts“. Dies kann sich künftig grundsätzlich auf das Vorbringen der Parteien beschränken und muss nicht von sich aus der Sache auf den Grund gehen.

Sofern der Beteiligte hier nicht rechtzeitig und vollständig vorträgt, sind erhebliche Nachteile zu befürchten.

#### **4. Zusammenfassung**

Die vorstehenden Änderungen zeigen, dass das WEG erheblich geändert wurde. Die Beteiligten müssen sich auf die neue Rechtslage einstellen. Es gilt, die Übersicht zu bewahren, sich dem Problem bewusst zu sein und notfalls fachlichen Rat einzuholen.

Empfehlenswert ist eine Beobachtung der Rechtsprechung, die sich zwangsläufig mit den Änderungen befassen wird.

# Rechtsanwälte Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt

## Rundschreiben / Ausgabe 07 Anhang/2007

WEG Altfassung	WEG Neufassung
<p style="text-align: center;"><b>I. Teil – Wohnungseigentum</b></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 1 Begriffsbestimmungen</b></p> <p>(1) Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.</p> <p>(2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.</p> <p>(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.</p> <p>(4) Wohnungseigentum und Teileigentum können nicht in der Weise begründet werden, dass das Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird.</p> <p>(5) 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.</p> <p>(6) Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.</p> <p style="text-align: center;"><b>1. Abschnitt – Begründung des Wohnungseigentums</b></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 2 Arten der Begründung</b></p> <p>Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3) oder durch Teilung (§ 8) begründet.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. <sup>2</sup>Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.</p> <p>(3) <sup>1</sup>Unbeschadet der im übrigen Bundesgebiet bestehenden Rechtslage wird die Abgeschlossenheit von Wohnungen oder sonstigen Räumen, die vor dem 3. Oktober 1990 bauordnungsrechtlich genehmigt worden sind, in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages bezeichneten Gebiet nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken oder die entsprechenden Wände oder Decken bei sonstigen Räumen nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen, die im Zeitpunkt der Erteilung der Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 gelten. <sup>2</sup>Diese Regelung gilt bis zum 31. Dezember 1996.</p>	<p style="text-align: center;"><b>I. Teil – Wohnungseigentum</b></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 1 Begriffsbestimmungen</b></p> <p>(1) Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.</p> <p>(2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.</p> <p>(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.</p> <p>(4) Wohnungseigentum und Teileigentum können nicht in der Weise begründet werden, dass das Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird.</p> <p>(5) 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.</p> <p>(6) Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.</p> <p style="text-align: center;"><b>1. Abschnitt – Begründung des Wohnungseigentums</b></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 2 Arten der Begründung</b></p> <p>Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3) oder durch Teilung (§ 8) begründet.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. <sup>2</sup>Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.</p> <p style="text-align: center;"><b>(3) aufgehoben</b></p>

<p style="text-align: center;"><b>§ 4 Formvorschriften</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Die Einigung bedarf der für die Auflassung vorgeschriebenen Form. <sup>2</sup>Sondereigentum kann nicht unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung eingeräumt oder aufgehoben werden.</p> <p>(3) Für einen Vertrag, durch den sich ein Teil verpflichtet, Sondereigentum einzuräumen, zu erwerben oder aufzuheben, gilt § 311b Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.</p> <p>(3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.</p> <p>(4) Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander können nach den Vorschriften des 2. und 3. Abschnittes zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums</b></p> <p>(1) Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräußert oder belastet werden.</p> <p>(2) Rechte an dem Miteigentumsanteil erstrecken sich auf das zu ihm gehörende Sondereigentum.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 7 Grundbuchvorschriften</b></p> <p>(1) <sup>1</sup>Im Falle des § 3 Abs. 1 wird für jeden Miteigentumsanteil von Amts wegen ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch, Teileigentumsgrundbuch) angelegt. <sup>2</sup>Auf diesem ist das zu dem Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum und als Beschränkung des Miteigentums die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonderei-</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 4 Formvorschriften</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Die Einigung bedarf der für die Auflassung vorgeschriebenen Form. <sup>2</sup>Sondereigentum kann nicht unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung eingeräumt oder aufgehoben werden.</p> <p>(3) Für einen Vertrag, durch den sich ein Teil verpflichtet, Sondereigentum einzuräumen, zu erwerben oder aufzuheben, gilt § 311b Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.</p> <p>(3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.</p> <p>(4) <sup>1</sup>Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander können nach den Vorschriften des 2. und 3. Abschnittes zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. <sup>2</sup><i>Ist das Wohnungseigentum mit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung zu der Vereinbarung nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird.</i> <sup>3</sup><i>Bei der Begründung eines Sondernutzungsrechts ist die Zustimmung des Dritten nicht erforderlich, wenn durch die Vereinbarung gleichzeitig das zu seinen Gunsten belastete Wohnungseigentum mit einem Sondernutzungsrecht verbunden wird.</i></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums</b></p> <p>(1) Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräußert oder belastet werden.</p> <p>(2) Rechte an dem Miteigentumsanteil erstrecken sich auf das zu ihm gehörende Sondereigentum.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 7 Grundbuchvorschriften</b></p> <p>(1) <sup>1</sup>Im Falle des § 3 Abs. 1 wird für jeden Miteigentumsanteil von Amts wegen ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch, Teileigentumsgrundbuch) angelegt. <sup>2</sup>Auf diesem ist das zu dem Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum und als Beschränkung des Miteigentums die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonderei-</p>
--	---

<p>gentsrechte einzutragen. <sup>3</sup>Das Grundbuchblatt des Grundstücks wird von Amts wegen geschlossen.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Von der Anlegung besonderer Grundbuchblätter kann abgesehen werden, wenn hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist. <sup>2</sup>In diesem Falle ist das Grundbuchblatt als gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch (Teileigentumsgrundbuch) zu bezeichnen.</p> <p>(3) Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.</p> <p>(4) <sup>1</sup>Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen: 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); alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen; eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 vorliegen.</p> <p><sup>2</sup>Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Sondereigentumsrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplanes übereinstimmen.</p> <p>(5) Für Teileigentumsgrundbücher gelten die Vorschriften über Wohnungsgrundbücher entsprechend.</p>	<p>gentsrechte einzutragen. <sup>3</sup>Das Grundbuchblatt des Grundstücks wird von Amts wegen geschlossen.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Von der Anlegung besonderer Grundbuchblätter kann abgesehen werden, wenn hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist. <sup>2</sup>In diesem Falle ist das Grundbuchblatt als gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch (Teileigentumsgrundbuch) zu bezeichnen.</p> <p>(3) Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.</p> <p>(4) <sup>1</sup>Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen: 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); alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen; eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 vorliegen.</p> <p><sup>2</sup>Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Sondereigentumsrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplanes übereinstimmen. <sup>3</sup><i>Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchen Fällen der Aufteilungsplan (Satz 1 Nr. 1) und die Abgeschlossenheit (Satz 1 Nr. 2) von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen statt von der Baubehörde ausgefertigt und bescheinigt werden.</i> <sup>4</sup><i>Werden diese Aufgaben von dem Sachverständigen wahrgenommen, so gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974 (BAnz. Nr. 58 vom 23. März 1974) entsprechend.</i> <sup>5</sup><i>In diesem Fall bedürfen die Anlagen nicht der Form des § 29 der Grundbuchordnung.</i> <sup>6</sup><i>Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesbauverwaltungen übertragen.</i></p> <p>(5) Für Teileigentumsgrundbücher gelten die Vorschriften über Wohnungsgrundbücher entsprechend.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 8 Teilung durch den Eigentümer</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 3 Abs. 2 und der §§ 5, 6, § 7 Abs. 1, 3 bis 5 entsprechend. <sup>2</sup>Die Teilung wird mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 8 Teilung durch den Eigentümer</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 3 Abs. 2 und der §§ 5, 6, § 7 Abs. 1, 3 bis 5 entsprechend. <sup>2</sup>Die Teilung wird mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher</b></p> <p>(1) Die Wohnungsgrundbücher werden geschlossen: von Amts wegen, wenn die Sondereigentumsrechte gemäß § 4 aufgehoben werden; 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;</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher</b></p> <p>(1) Die Wohnungsgrundbücher werden geschlossen: von Amts wegen, wenn die Sondereigentumsrechte gemäß § 4 aufgehoben werden; 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;</p>

<p>auf Antrag des Eigentümers, wenn sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person vereinigen.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Werden die Wohnungsgrundbücher geschlossen, so wird für das Grundstück ein Grundbuchblatt nach den allgemeinen Vorschriften angelegt; die Sondereigentumsrechte erlöschen, soweit sie nicht bereits aufgehoben sind, mit der Anlegung des Grundbuchblatts.</p> <p><b>2. Abschnitt – Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b></p> <p><b>§ 10 Allgemeine Grundsätze</b></p> <p>(1)<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p>auf Antrag des Eigentümers, wenn sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person vereinigen.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Werden die Wohnungsgrundbücher geschlossen, so wird für das Grundstück ein Grundbuchblatt nach den allgemeinen Vorschriften angelegt; die Sondereigentumsrechte erlöschen, soweit sie nicht bereits aufgehoben sind, mit der Anlegung des Grundbuchblatts.</p> <p><b>2. Abschnitt – Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b></p> <p><b>§ 10 Allgemeine Grundsätze</b></p> <p><i>(1) Inhaber der Rechte und Pflichten nach den Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, sind die Wohnungseigentümer, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.</i></p> <p>(2) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. <sup>3</sup><i>Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.</i></p> <p>(3) 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.</p> <p>(4) <sup>1</sup>Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß § 23 und <b>gerichtliche Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43</b> bedürfen zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch. <sup>2</sup><i>Dies gilt auch für die gemäß § 23 Abs. 1 aufgrund einer Vereinbarung gefassten Beschlüsse, die vom Gesetz abweichen oder eine Vereinbarung ändern.</i></p> <p>(5) 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.</p> <p><i>(6) <sup>1</sup>Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. <sup>2</sup>Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. <sup>3</sup>Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten</i></p>
---	--

<p style="text-align: center;"><b>§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft</b></p> <p>(1) <sup>1</sup>Kein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. <sup>2</sup>Dies gilt auch für eine Aufhebung aus wichtigem Grund. <sup>3</sup>Eine abweichende Vereinbarung ist nur für den Fall zulässig, daß das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.</p> <p>(2) Das Recht eines Pfändungsgläubigers (§ 751 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) sowie das im Insolvenzverfahren bestehende Recht (§ 84 Abs. 2 der Insolvenzordnung), die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 12 Veräußerungsbeschränkung</b></p> <p>(1) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden. <sup>2</sup>Durch Vereinbarung gemäß Absatz 1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.</p> <p>(3) <sup>1</sup>Ist eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 getroffen, so ist eine Veräußerung des Wohnungseigentums und ein Vertrag,</p>	<p><i>der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. <sup>4</sup>Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. <sup>5</sup>Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.</i></p> <p>(7) <sup>1</sup>Das <i>Verwaltungsvermögen</i> gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. <sup>2</sup>Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. <sup>3</sup>Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder. <sup>4</sup>Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.</p> <p>(8) <sup>1</sup>Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuches entsprechend anzuwenden. <sup>2</sup>Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft. <sup>3</sup>Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. <sup>4</sup>Die Haftung eines Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft wegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung bestimmt sich nach Satz 1.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft</b></p> <p>(1) <sup>1</sup>Kein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. <sup>2</sup>Dies gilt auch für eine Aufhebung aus wichtigem Grund. <sup>3</sup>Eine abweichende Vereinbarung ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.</p> <p>(2) Das Recht eines Pfändungsgläubigers (§ 751 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) sowie das im Insolvenzverfahren bestehende Recht (§ 84 Abs. 2 der Insolvenzordnung), die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen.</p> <p>(3) <i>Ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft findet nicht statt.</i></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 12 Veräußerungsbeschränkung</b></p> <p>(1) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden. <sup>2</sup>Durch Vereinbarung gemäß Absatz 1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.</p> <p>(3) <sup>1</sup>Ist eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 getroffen, so ist eine Veräußerung des Wohnungseigentums und ein Vertrag,</p>
--	---

durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist. <sup>2</sup>Einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter 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) <sup>1</sup>Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt. <sup>2</sup>An den sonstigen Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums gebührt jedem Wohnungseigentümer ein Anteil nach Maßgabe des § 16.

### § 14 Pflichten des Wohnungseigentümers

- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet: die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten 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;
- für die Einhaltung der in Nummer 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der in Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überläßt;
- Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem nach Nummer 1, 2 zulässigen Gebrauch beruhen; 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 gemein-

durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist. <sup>2</sup>Einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter gleich.

*(4) <sup>1</sup>Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 aufgehoben wird. <sup>2</sup>Diese Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. <sup>3</sup>Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. <sup>4</sup>Der Bewilligung gemäß § 19 der Grundbuchordnung bedarf es nicht, wenn der Beschluss gemäß Satz 1 nachgewiesen wird. <sup>5</sup>Für diesen Nachweis ist § 26 Abs. 4 entsprechend anzuwenden.*

### § 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) <sup>1</sup>Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt. <sup>2</sup>An den sonstigen Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums gebührt jedem Wohnungseigentümer ein Anteil nach Maßgabe des § 16.

### § 14 Pflichten des Wohnungseigentümers

- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet: die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten 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;
- für die Einhaltung der in Nummer 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der in Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überläßt;
- Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem nach Nummer 1, 2 zulässigen Gebrauch beruhen; 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 gemein-

schaftlichen 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) <sup>1</sup>Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums. <sup>2</sup>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 Absatzes 2 gehören insbesondere Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 18 und der Ersatz des Schadens im Falle des § 14 Nr. 4.

(5) Kosten eines Verfahrens nach § 43 gehören nicht zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatzes 2.

#### § 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft

<sup>1</sup>Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft bestimmt sich der Anteil der Miteigentümer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer Wohnungseigentumsrechte zur Zeit der Aufhebung der Gemeinschaft. <sup>2</sup>Hat sich der Wert eines Miteigentumsanteils durch Maßnahmen verändert, denen der Wohnungseigentümer gemäß § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, so bleibt eine solche

schaftlichen 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) <sup>1</sup>Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums. <sup>2</sup>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) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.*

*(4) <sup>1</sup>Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. <sup>2</sup>Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.*

*(5) Die Befugnisse im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.*

(6) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Satz 1 ist bei einer Kostenverteilung gemäß Absatz 4 nicht anzuwenden.

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

*(8) Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 43 gehören nur dann zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatzes 2, wenn es sich um Mehrkosten gegenüber der gesetzlichen Vergütung eines Rechtsanwalts aufgrund einer Vereinbarung über die Vergütung (§ 27 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 6) handelt.*

#### § 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft

<sup>1</sup>Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft bestimmt sich der Anteil der Miteigentümer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer Wohnungseigentumsrechte zur Zeit der Aufhebung der Gemeinschaft. <sup>2</sup>Hat sich der Wert eines Miteigentumsanteils durch Maßnahmen verändert, deren Kosten der Wohnungseigentümer nicht getragen hat, so bleibt eine solche Verände-

<p>Veränderung bei der Berechnung des Wertes dieses Anteils außer Betracht.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt; 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.</p> <p>(3) <sup>1</sup>Über das Verlangen nach Absatz 1 beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. <sup>2</sup>Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. <sup>3</sup>Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 sind in diesem Falle nicht anzuwenden.</p> <p>(4) Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 19 Wirkung des Urteils</b></p> <p>(1) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Aus dem Urteil findet zugunsten des Erstehers die Zwangsvollstreckung auf Räumung und Herausgabe statt. <sup>3</sup>Die Vorschriften des § 93 Abs. 1 Satz 2 und 3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung gelten entsprechend.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p style="text-align: center;"><b>3. Abschnitt – Verwaltung</b></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 20 Gliederung der Verwaltung</b></p> <p>(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</p>	<p>Veränderung bei der Berechnung des Wertes dieses Anteils außer Betracht.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums</b></p> <p>(1) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup><i>Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.</i></p> <p>(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt; 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.</p> <p>(3) <sup>1</sup>Über das Verlangen nach Absatz 1 beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. <sup>2</sup>Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. <sup>3</sup>Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 sind in diesem Falle nicht anzuwenden.</p> <p>(4) Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 19 Wirkung des Urteils</b></p> <p>(1) <sup>1</sup>Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, <b><i>berechtigt jeden Miteigentümer zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.</i></b> <sup>2</sup><i>Die Ausübung dieses Rechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.</i></p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p style="text-align: center;"><b>3. Abschnitt – Verwaltung</b></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 20 Gliederung der Verwaltung</b></p> <p>(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</p>
---	---

<p>der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem nach Maßgabe des § 29.</p> <p>(2) Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><b>§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer</b></p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.</p> <p>(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.</p> <p>(5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:</p> <p style="padding-left: 40px;">die Aufstellung einer Hausordnung, die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums; die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht; die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung; die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28); die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.</p> <p>(6) Der Wohnungseigentümer, zu dessen Gunsten eine Maßnahme der in Absatz 5 Nr. 6 bezeichneten Art getroffen wird, ist zum Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verpflichtet.</p> <p><b>§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau</b></p> <p>(1) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Die Zustimmung eines Wohnungseigentümers zu solchen Maßnahmen ist insoweit nicht erforderlich, als durch die Ver-</p>	<p>der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem nach Maßgabe des § 29.</p> <p>(2) Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><b>§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer</b></p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.</p> <p>(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.</p> <p>(5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:</p> <p style="padding-left: 40px;">die Aufstellung einer Hausordnung, die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums; die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht; die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung; die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28); die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.</p> <p>(6) Der Wohnungseigentümer, zu dessen Gunsten eine Maßnahme der in Absatz 5 Nr. 6 bezeichneten Art getroffen wird, ist zum Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verpflichtet.</p> <p><i>(7) Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.</i></p> <p><i>(8) Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht, so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit gemäß § 43 nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt.</i></p> <p><b>§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau</b></p> <p>(1) <sup>1</sup>Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt wer-</p>
---	---

<p>änderung dessen Rechte nicht über das in § 14 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.</p> <p>(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.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 23 Wohnungseigentümersversammlung</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.</p> <p>(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.</p> <p>(4) <sup>1</sup>Ein Beschluss ist nur ungültig, wenn er gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 für ungültig erklärt ist. <sup>2</sup>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.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift</b></p> <p>(1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahre einberufen.</p> <p>(2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer 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.</p> <p>(3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.</p> <p>(4) <sup>1</sup>Die Einberufung erfolgt in Textform. <sup>2</sup>Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens eine Woche betragen.</p> <p>(5) Den Vorsitz in der Wohnungseigentümersversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.</p> <p>(6) <sup>1</sup>Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine</p>	<p><i>den.</i> <sup>2</sup>Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. <sup>2</sup>Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.</p> <p>(3) Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.</p> <p>(4) 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.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 23 Wohnungseigentümersversammlung</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.</p> <p>(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.</p> <p>(4) <i>Ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ist nichtig. Im Übrigen ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist.</i></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift</b></p> <p>(1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahre einberufen.</p> <p>(2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer 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.</p> <p>(3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.</p> <p>(4) <sup>1</sup>Die Einberufung erfolgt in Textform. <sup>2</sup>Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens <b>zwei Wochen</b> betragen.</p> <p>(5) Den Vorsitz in der Wohnungseigentümersversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.</p> <p>(6) <sup>1</sup>Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine</p>
---	--

Niederschrift aufzunehmen.<sup>2</sup>Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben.<sup>3</sup>Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.

Niederschrift aufzunehmen.<sup>2</sup>Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben.<sup>3</sup>Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.

*(7) <sup>1</sup>Es ist eine Beschluss-Sammlung zu führen. <sup>2</sup>Die Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,*

*der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und*

*der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien,*

*soweit diese Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem (einsetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats) ergangen sind.*

*<sup>3</sup>Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. <sup>4</sup>Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken. <sup>5</sup>Im*

*Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden. <sup>6</sup>Eine Eintragung kann auch gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen*

*Grund für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat. <sup>7</sup>Die Eintragungen, Vermerke und Löschungen gemäß den Sätzen 3 bis 6 sind unverzüglich zu erledigen und mit Datum zu versehen. <sup>8</sup>Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat,*

*ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.*

*(8) <sup>1</sup>Die Beschluss-Sammlung ist von dem Verwalter zu führen. <sup>2</sup>Fehlt ein Verwalter, so ist der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben.*

#### § 25 Mehrheitsbeschluss

(1) Für die Beschlussfassung in Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 5.

(2) <sup>1</sup>Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. <sup>2</sup>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) <sup>1</sup>Ist eine Versammlung nicht gemäß Absatz 3 beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. <sup>2</sup>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 bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits der anderen Wohnungseigentümer gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 18 rechtskräftig verurteilt ist.

#### § 25 Mehrheitsbeschluss

(1) Für die Beschlussfassung in Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 5.

(2) <sup>1</sup>Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. <sup>2</sup>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) <sup>1</sup>Ist eine Versammlung nicht gemäß Absatz 3 beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. <sup>2</sup>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 bezüglichen 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 und Abberufung des Verwalters	§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters
<p>(1) <sup>1</sup>Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. <sup>2</sup>Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden. <sup>3</sup>Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. <sup>4</sup>Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.</p> <p>(2) Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Beststellungszeit gefasst werden kann.</p> <p>(3) Fehlt ein Verwalter, so ist ein solcher in dringenden Fällen bis zur Behebung des Mangels auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten, der ein berechtigtes Interesse an der Bestellung eines Verwalters hat, durch den Richter zu bestellen.</p> <p>(4) Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.</p>	<p>(1) <sup>1</sup>Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. <sup>2</sup>Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden; <b>im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre.</b> <sup>3</sup>Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. <sup>4</sup><b>Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt.</b> <sup>5</sup>Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.</p> <p>(2) Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Beststellungszeit gefasst werden kann.</p> <p><b>(3) aufgehoben</b></p> <p>(4) Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.</p>
<p><b>§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters</b></p>	<p><b>§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters</b></p>
<p>(1) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet: Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen; die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen; in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen; gemeinschaftliche Gelder zu verwalten;</p> <p>(2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie: Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt; alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen; Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;</p>	<p><b>(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen; die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen; in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen; Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt; alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen; eingenommene Gelder zu verwalten; die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist; die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.</b></p> <p><b>(2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind; Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen; Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;</b></p>

<p>Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind; Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Wohnungseigentümer ermächtigt ist;</p> <p>die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.</p> <p>(3) Die dem Verwalter nach den Absätzen 1, 2 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt werden.</p> <p>(4) <sup>1</sup>Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen gesondert zu halten. <sup>2</sup>Die Verfügung über solche Gelder kann von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.</p> <p>(5) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachtsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.)</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung</b></p> <p>(1) <sup>1</sup>Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. <sup>2</sup>Der Wirtschaftsplan enthält: die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums; die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung; die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21</p>	<p><i>mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.</i></p> <p><i>(3) <sup>1</sup>Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen; Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen; die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen; die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und Nr. 8 zu treffen; im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen; mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren; sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.</i></p> <p><i><sup>2</sup>Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. <sup>3</sup>Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.</i></p> <p><i>(4) Die dem Verwalter nach den Absätzen 1 bis 3 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.</i></p> <p><i>(5) <sup>1</sup>Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. <sup>2</sup>Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.</i></p> <p><i>(6) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.</i></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung</b></p> <p>(1) <sup>1</sup>Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. <sup>2</sup>Der Wirtschaftsplan enthält: die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums; die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung; die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.</p> <p>(2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.</p> <p>(3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine</p>
---	---

<p>Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.</p> <p>(2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.</p> <p>(3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.</p> <p>(4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.</p> <p>(5) Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 29 Verwaltungsbeirat</b></p> <p>(1) <sup>1</sup>Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. <sup>2</sup>Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.</p> <p>(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.</p> <p>(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.</p> <p>(4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.</p> <p style="text-align: center;"><b>4. Abschnitt – Wohnungserbbaurecht</b></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 30</b></p> <p>(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).</p> <p>(2) Ein Erbbauberechtigter kann das Erbbaurecht in entsprechender Anwendung des § 8 teilen.</p> <p>(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.</p> <p style="text-align: center;"><b>II. Teil – Dauerwohnrecht</b></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 31 Begriffsbestimmungen</b></p> <p>(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.</p> <p>(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</p>	<p>Abrechnung aufzustellen.</p> <p>(4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.</p> <p>(5) Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 29 Verwaltungsbeirat</b></p> <p>(1) <sup>1</sup>Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. <sup>2</sup>Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.</p> <p>(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.</p> <p>(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.</p> <p>(4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.</p> <p style="text-align: center;"><b>4. Abschnitt – Wohnungserbbaurecht</b></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 30</b></p> <p>(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).</p> <p>(2) Ein Erbbauberechtigter kann das Erbbaurecht in entsprechender Anwendung des § 8 teilen.</p> <p>(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.</p> <p style="text-align: center;"><b>II. Teil – Dauerwohnrecht</b></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 31 Begriffsbestimmungen</b></p> <p>(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.</p> <p>(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).</p> <p>(3) Für das Dauernutzungsrecht gelten die Vorschriften über das Dauerwohnrecht entsprechend.</p>
---	---

<p>errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu nutzen (Dauernutzungsrecht).</p> <p>(3) Für das Dauernutzungsrecht gelten die Vorschriften über das Dauerwohnrecht entsprechend.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 32 Voraussetzungen der Eintragung</b></p> <p>(1) Das Dauerwohnrecht soll nur bestellt werden, wenn die Wohnung in sich abgeschlossen ist. § 3 Abs. 3 gilt entsprechend.</p> <p>(2) Zur näheren Bezeichnung des Gegenstands und des Inhalts des Dauerwohnrechts kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:</p> <p style="padding-left: 2em;">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); alle zu demselben Dauerwohnrecht gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;</p> <p style="padding-left: 2em;">eine Bescheinigung der Baubehörde, daß die Voraussetzungen des Absatzes 1 vorliegen.</p> <p>Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Dauerwohnrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplans übereinstimmen.</p> <p>(3) Das Grundbuchamt soll die Eintragung des Dauerwohnrechts ablehnen, wenn über die in § 33 Abs. 4 Nr. 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.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts</b></p> <p>(1) Das Dauerwohnrecht ist veräußerlich und vererblich. Es kann nicht unter einer Bedingung bestellt werden.</p> <p>(2) Auf das Dauerwohnrecht sind, soweit nicht etwas anderes vereinbart ist, die Vorschriften des § 14 entsprechend anzuwenden.</p> <p>(3) Der Berechtigte kann die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und Grundstücks mitbenutzen, soweit nichts anderes vereinbart ist.</p> <p>(4) Als Inhalt des Dauerwohnrechts können Vereinbarungen getroffen werden über:</p> <p style="padding-left: 2em;">Art und Umfang der Nutzungen;</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 32 Voraussetzungen der Eintragung</b></p> <p>(1) Das Dauerwohnrecht soll nur bestellt werden, wenn die Wohnung in sich abgeschlossen ist.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Zur näheren Bezeichnung des Gegenstands und des Inhalts des Dauerwohnrechts kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. <sup>2</sup>Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:</p> <p style="padding-left: 2em;">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); alle zu demselben Dauerwohnrecht gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;</p> <p style="padding-left: 2em;">eine Bescheinigung der Baubehörde, daß die Voraussetzungen des Absatzes 1 vorliegen.</p> <p><sup>3</sup>Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Dauerwohnrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplans übereinstimmen. <i><sup>4</sup>Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchen Fällen der Aufteilungsplan (Satz 2 Nr. 1) und die Abgeschlossenheit (Satz 2 Nr. 2) von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauen statt von der Baubehörde ausgefertigt und bescheinigt werden. <sup>4</sup>Werden diese Aufgaben von dem Sachverständigen wahrgenommen, so gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974 (BAnz. Nr. 58 vom 23. März 1974) entsprechend. <sup>5</sup>In diesem Fall bedürfen die Anlagen nicht der Form des § 29 der Grundbuchordnung. <sup>6</sup>Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesbauverwaltungen übertragen.</i></p> <p>(3) Das Grundbuchamt soll die Eintragung des Dauerwohnrechts ablehnen, wenn über die in § 33 Abs. 4 Nr. 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.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts</b></p> <p>(1) Das Dauerwohnrecht ist veräußerlich und vererblich. Es kann nicht unter einer Bedingung bestellt werden.</p> <p>(2) Auf das Dauerwohnrecht sind, soweit nicht etwas anderes vereinbart ist, die Vorschriften des § 14 entsprechend anzuwenden.</p> <p>(3) Der Berechtigte kann die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und Grundstücks mitbenutzen, soweit nichts anderes vereinbart ist.</p> <p>(4) Als Inhalt des Dauerwohnrechts können Vereinbarungen getroffen werden über:</p> <p style="padding-left: 2em;">Art und Umfang der Nutzungen;</p>
--	--

<p>Instandhaltung und Instandsetzung der dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäudeteile; die Pflicht des Berechtigten zur Tragung öffentlicher oder privatrechtlicher Lasten des Grundstücks; die Versicherung des Gebäudes und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung; das Recht des Eigentümers, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen Sicherheitsleistung zu verlangen.</p> <p><b>§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten</b></p> <p>(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 Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.</p> <p>(2) Wird das Dauerwohnrecht beeinträchtigt, so sind auf die Ansprüche des Berechtigten die für die Ansprüche aus dem Eigentum geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.</p> <p><b>§ 35 Veräußerungsbeschränkung</b></p> <p>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 Fall entsprechend.</p> <p><b>§ 36 Heimfallanspruch</b></p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(4) Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, daß der Eigentümer dem Berechtigten eine Entschädigung zu gewähren hat, wenn er von dem Heimfallanspruch Gebrauch macht. Als Inhalt des Dauerwohnrechts können Vereinbarungen über die Berechnung oder Höhe der Entschädigung oder die Art ihrer Zahlung getroffen werden.</p> <p><b>§ 37 Vermietung</b></p> <p>(1) Hat der Dauerwohnberechtigte die dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäude- oder Grundstücksteile vermietet oder verpachtet, so erlischt das Miet- oder Pachtverhältnis, wenn das Dauerwohnrecht erlischt.</p> <p>(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 §§ 566 bis 566e des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.</p>	<p>Instandhaltung und Instandsetzung der dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäudeteile; die Pflicht des Berechtigten zur Tragung öffentlicher oder privatrechtlicher Lasten des Grundstücks; die Versicherung des Gebäudes und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung; das Recht des Eigentümers, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen Sicherheitsleistung zu verlangen.</p> <p><b>§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten</b></p> <p>(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 Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.</p> <p>(2) Wird das Dauerwohnrecht beeinträchtigt, so sind auf die Ansprüche des Berechtigten die für die Ansprüche aus dem Eigentum geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.</p> <p><b>§ 35 Veräußerungsbeschränkung</b></p> <p>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 Fall entsprechend.</p> <p><b>§ 36 Heimfallanspruch</b></p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(4) Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, daß der Eigentümer dem Berechtigten eine Entschädigung zu gewähren hat, wenn er von dem Heimfallanspruch Gebrauch macht. Als Inhalt des Dauerwohnrechts können Vereinbarungen über die Berechnung oder Höhe der Entschädigung oder die Art ihrer Zahlung getroffen werden.</p> <p><b>§ 37 Vermietung</b></p> <p>(1) Hat der Dauerwohnberechtigte die dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäude- oder Grundstücksteile vermietet oder verpachtet, so erlischt das Miet- oder Pachtverhältnis, wenn das Dauerwohnrecht erlischt.</p> <p>(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 §§ 566 bis 566e des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.</p>
--	--

(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 die 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 die 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 Mietforderung, soweit nicht in Absatz 2 etwas Abweichendes bestimmt ist. Im übrigen sind die für Mietforderungen 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, die zeitlich unbegrenzt oder für einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren eingeräumt sind,

(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 die 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 die 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 Mietforderung, soweit nicht in Absatz 2 etwas Abweichendes bestimmt ist. Im übrigen sind die für Mietforderungen 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, die zeitlich unbegrenzt oder für einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren eingeräumt sind,

<p>gelten die besonderen Vorschriften der Absätze 2 und 3.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Dauerwohnberechtigten eine angemessene Entschädigung zu gewähren, wenn er von dem Heimfallanspruch Gebrauch macht.</p>	<p>gelten die besonderen Vorschriften der Absätze 2 und 3.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Dauerwohnberechtigten eine angemessene Entschädigung zu gewähren, wenn er von dem Heimfallanspruch Gebrauch macht.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 42 Belastung eines Erbbaurechts</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 42 Belastung eines Erbbaurechts</b></p>
<p>(1) Die Vorschriften der §§ 31 bis 41 gelten für die Belastung eines Erbbaurechts mit einem Dauerwohnrecht entsprechend.</p> <p>(2) Beim Heimfall des Erbbaurechts bleibt das Dauerwohnrecht bestehen.</p>	<p>(1) Die Vorschriften der §§ 31 bis 41 gelten für die Belastung eines Erbbaurechts mit einem Dauerwohnrecht entsprechend.</p> <p>(2) Beim Heimfall des Erbbaurechts bleibt das Dauerwohnrecht bestehen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>III. Teil – Verfahrensvorschriften</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>III. Teil – Verfahrensvorschriften</b></p>
<p style="text-align: center;">1. Abschnitt Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit in Wohnungseigentumssachen</p>	
<p style="text-align: center;"><b>§ 43 Zuständigkeit</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 43 Zuständigkeit</b></p>
<p>(1) Das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, entscheiden im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit: 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);</p> <p>auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;</p> <p>auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder Dritten über die Bestellung eines Verwalters im Falle des § 26 Abs. 3;</p> <p>auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer.</p> <p>(2) Der Richter entscheidet, soweit sich die Regelung nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt, nach billigem Ermessen.</p> <p>(3) Für das Verfahren gelten die besonderen Vorschriften der §§ 44 bis 50.</p> <p>(4) An dem Verfahren Beteiligte sind:</p> <p>in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 sämtliche Wohnungseigentümer;</p> <p>in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 und 4 die Wohnungseigentümer und der Verwalter;</p> <p>im Falle des Absatzes 1 Nr. 3 die Wohnungseigentümer und Dritte.</p>	<p>Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für</p> <p><i>Streitigkeiten über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander;</i></p> <p><i>Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern;</i></p> <p><i>Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;</i></p> <p><i>Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer;</i></p> <p><i>Klagen Dritter, die sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder gegen Wohnungseigentümer richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum, seine Verwaltung oder das Sondereigentum beziehen;</i></p> <p><i>Mahnverfahren, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Antragstellerin ist. Insoweit ist § 689 Abs. 2 der Zivilprozessordnung nicht anzuwenden.</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 44 Allgemeine Verfahrensgrundsätze</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift</b></p>
<p>(1) Der Richter soll mit den Beteiligten in der Regel mündlich verhandeln und hierbei darauf hinwirken, daß sie sich gütlich einigen.</p> <p>(2) Kommt eine Einigung zustande, so ist hierüber eine Nie-</p>	<p>(1) <sup>1</sup>Wird die Klage durch oder gegen alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Gegners erhoben, so genügt für ihre nähere Bezeichnung in der Klageschrift die bestimmte Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks; wenn die Wohnungseigentümer Beklagte sind, sind in der Klageschrift</p>

<p>derschrift aufzunehmen, und zwar nach den Vorschriften, die für die Niederschrift über einen Vergleich im bürgerlichen Rechtsstreit gelten.</p> <p>(3) Der Richter kann für die Dauer des Verfahrens einstweilige Anordnungen treffen. Diese können selbständig nicht angefochten werden.</p> <p>(4) In der Entscheidung soll der Richter die Anordnungen treffen, die zu ihrer Durchführung erforderlich sind. Die Entscheidung ist zu begründen.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 45 Rechtsmittel, Rechtskraft</b></p> <p>(1) Gegen die Entscheidung des Amtsgerichts ist die sofortige Beschwerde, gegen die Entscheidung des Beschwerdegerichts die sofortige weitere Beschwerde zulässig, wenn der Wert des Gegenstandes der Beschwerde oder der weiteren Beschwerde 750 Euro übersteigt.</p> <p>(2) Die Entscheidung wird mit der Rechtskraft wirksam. Sie ist für alle Beteiligten bindend.</p> <p>(3) Aus rechtskräftigen Entscheidungen, gerichtlichen Vergleichen und einstweiligen Anordnungen findet die Zwangsvollstreckung nach den Vorschriften der Zivilprozeßordnung statt.</p> <p>(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.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 46 Verhältnis zu Rechtsstreitigkeiten</b></p> <p>(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 ergehen. Er ist für das in ihm bezeichnete Gericht bindend.</p> <p>(2) Hängt die Entscheidung eines Rechtsstreits 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.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 46a Mahnverfahren</b></p> <p>(1) Zahlungsansprüche, über die nach § 43 Abs.1 zu entscheiden ist, können nach den Vorschriften der Zivilprozeßordnung im Mahnverfahren geltend gemacht werden. Ausschließlich zuständig im Sinne des § 689 Abs. 2 der Zivilprozeßordnung ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. § 690 Abs. 1 Nr. 5 der Zivilprozeßordnung gilt mit der Maßgabe, daß das nach § 43 Abs. 1 zuständige Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu bezeichnen ist. Mit Eingang der Akten bei diesem Gericht nach § 696 Abs. 1 Satz 4 oder § 700 Abs. 3 Satz 2 der Zivilprozeßordnung gilt der Antrag auf Erlaß des Mahnbescheids als Antrag nach § 43 Abs. 1.</p>	<p><i>außerdem der Verwalter und der gemäß § 45 Abs. 2 Satz 1 bestellte Ersatzzustellungsvertreter zu bezeichnen. <sup>2</sup>Die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer hat spätestens bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung zu erfolgen.</i></p> <p><i>(2) <sup>1</sup>Sind an dem Rechtsstreit nicht alle Wohnungseigentümer als Partei beteiligt, so sind die übrigen Wohnungseigentümer entsprechend Absatz 1 von dem Kläger zu bezeichnen. <sup>2</sup>Der namentlichen Bezeichnung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf es nicht, wenn das Gericht von ihrer Beiladung gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 absieht.</i></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 45 Zustellung</b></p> <p><i>(1) Der Verwalter ist Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer, wenn diese Beklagte oder gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 beizuladen sind, es sei denn, dass er als Gegner der Wohnungseigentümer an dem Verfahren beteiligt ist oder aufgrund des Streitgegenstandes die Gefahr besteht, der Verwalter werde die Wohnungseigentümer nicht sachgerecht unterrichten.</i></p> <p><i>(2) <sup>1</sup>Die Wohnungseigentümer haben für den Fall, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Vertreter zu bestellen, auch wenn ein Rechtsstreit noch nicht anhängig ist. <sup>2</sup>Der Ersatzzustellungsvertreter tritt in die dem Verwalter als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer zustehenden Aufgaben und Befugnisse ein, sofern das Gericht die Zustellung an ihn anordnet; Absatz 1 gilt entsprechend.</i></p> <p><i>(3) Haben die Wohnungseigentümer entgegen Absatz 2 Satz 1 keinen Ersatzzustellungsvertreter bestellt oder ist die Zustellung nach den Absätzen 1 und 2 aus sonstigen Gründen nicht ausführbar, kann das Gericht einen Ersatzzustellungsvertreter bestellen.</i></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 46 Anfechtungsklage</b></p> <p><i>(1) Die Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer und die Klage des Verwalters ist gegen die Wohnungseigentümer zu richten. Sie muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend.</i></p> <p><i>(2) Hat der Kläger erkennbar eine Tatsache übersehen, aus der sich ergibt, dass der Beschluss nichtig ist, so hat das Gericht darauf hinzuweisen.</i></p>
---	--

<p>(2) Im Falle des Widerspruchs setzt das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit dem Antragsteller eine Frist für die Begründung des Antrags. Vor Eingang der Begründung wird das Verfahren nicht fortgeführt. Der Widerspruch kann bis zum Ablauf einer Frist von zwei Wochen seit Zustellung der Begründung zurückgenommen werden; § 699 Abs. 1 Satz 3 der Zivilprozeßordnung ist anzuwenden.</p> <p>(3) Im Falle des Einspruchs setzt das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit dem Antragsteller eine Frist für die Begründung des Antrags, wenn der Einspruch nicht als unzulässig verworfen wird. Die §§ 339, 340 Abs. 1, 2 und § 341 Abs. 1 der Zivilprozessordnung sind anzuwenden. Vor Eingang der Begründung wird das Verfahren vorbehaltlich einer Maßnahme nach § 44 Abs. 3 nicht fortgeführt. Geht die Begründung bis zum Ablauf der Frist nicht ein, wird die Zwangsvollstreckung auf Antrag des Antragsgegners eingestellt. Bereits getroffene Vollstreckungsmaßnahmen können aufgehoben werden. Für die Zurücknahme des Einspruchs gelten Absatz 2 Satz 3 erster Halbsatz und § 346 der Zivilprozeßordnung entsprechend. Entscheidet das Gericht in der Sache, ist § 343 der Zivilprozeßordnung anzuwenden. Das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit entscheidet über die Zulässigkeit des Einspruchs und in der Sache durch Beschluss, gegen den die sofortige Beschwerde nach § 45 Abs. 1 stattfindet.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 47 Kostenentscheidung</b></p> <p>Welche Beteiligten die Gerichtskosten zu tragen haben, bestimmt der Richter nach billigem Ermessen. Er kann dabei auch bestimmen, daß die außergerichtlichen Kosten ganz oder teilweise zu erstatten sind.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 48 Kosten des Verfahrens</b></p> <p>(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. Ist ein Mahnverfahren vorausgegangen (§ 46a), wird die nach dem Gerichtskostengesetz zu erhebende Gebühr für das Verfahren über den Antrag auf Erlaß eines Mahnbescheids auf die Gebühr für das gerichtliche Verfahren angerechnet; die Anmerkung zu Nummer 1210 des Kostenverzeichnisses zum Gerichtskostengesetz gilt entsprechend. § 12 Abs. 3 Satz 3 des Gerichtskostengesetzes ist nicht anzuwenden.</p> <p>(2) Sind für Teile des Gegenstands verschiedene Gebührensätze anzuwenden, so sind die Gebühren für die Teile gesondert zu berechnen; die aus dem Gesamtbetrag der Wertteile nach dem höchsten Gebührensatz berechnete Gebühr darf jedoch nicht überschritten werden.</p> <p>(3) Der Richter setzt den Geschäftswert nach dem Interesse der Beteiligten an der Entscheidung von Amts wegen fest. Der Geschäftswert ist niedriger festzusetzen, wenn die nach Satz 1 berechneten Kosten des Verfahrens zu dem Interesse eines Beteiligten nicht in einem angemessenen Verhältnis stehen.</p> <p>(4) Im Verfahren über die Beschwerde gegen eine den Rechtszug beendende Entscheidung werden die gleichen Gebühren wie im ersten Rechtszug erhoben.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 47 Prozessverbindung</b></p> <p><i><sup>1</sup>Mehrere Prozesse, in denen Klagen auf Erklärung oder Feststellung der Ungültigkeit desselben Beschlusses der Wohnungseigentümer erhoben werden, sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden. <sup>2</sup>Die Verbindung bewirkt, dass die Kläger der vorher selbständigen Prozesse als Streitgenossen anzusehen sind.</i></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils</b></p> <p><i>(1) Richtet sich die Klage eines Wohnungseigentümers, der in einem Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1 oder Nr. 3 einen ihm allein zustehenden Anspruch geltend macht, nur gegen einen oder einzelne Wohnungseigentümer oder nur gegen den Verwalter, so sind die übrigen Wohnungseigentümer beizuladen, es sei denn, dass ihre rechtlichen Interessen erkennbar nicht betroffen sind. Soweit in einem Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 3 oder Nr. 4 der Verwalter nicht Partei ist, ist er ebenfalls beizuladen.</i></p> <p><i>(2) Die Beiladung erfolgt durch Zustellung der Klageschrift, der die Verfügungen des Vorsitzenden beizufügen sind. Die Beigeladenen können der einen oder anderen Partei zu deren Unterstützung beitreten. Veräußert ein beigeladener Wohnungseigentümer während des Prozesses sein Wohnungseigentum, ist § 265 Abs. 2 der Zivilprozessordnung entsprechend anzuwenden.</i></p> <p><i>(3) Über die in § 325 der Zivilprozessordnung angeordneten Wirkungen hinaus wirkt das rechtskräftige Urteil auch für und gegen alle beigeladenen Wohnungseigentümer und ihre Rechtsnachfolger sowie den beigeladenen Verwalter.</i></p> <p><i>(4) Wird durch das Urteil eine Anfechtungsklage als unbegründet abgewiesen, so kann auch nicht mehr geltend gemacht werden, der Beschluss sei nichtig.</i></p>
--	--



### § 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:  
die Bezeichnung des Grundstücks und des zu versteigernden Wohnungseigentums;  
Zeit und Ort der Versteigerung;  
die Angabe, daß die Versteigerung eine freiwillige ist;  
die Bezeichnung des verurteilten Wohnungseigentümers sowie die Angabe des Wohnungsgrundbuchblatts ...;  
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 Rechts 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 Zuschlag

(1) Zwischen der Aufforderung zur Abgabe von Geboten und dem Zeitpunkt, in welchem die Versteigerung geschlossen wird, soll ... mindestens eine Stunde liegen. Die Versteigerung soll so lange 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 Einheitswerts 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 das Grundstück liegt. 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**

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erläßt im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz Richtlinien für die Baubehörden über die Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2, § 32 Abs. 2 Nr. 2.

##### **§ 60 Ehwohnung**

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

##### **§ 61**

Fehlt eine nach § 12 erforderliche Zustimmung, so sind die Veräußerung und das zugrundeliegende Verpflichtungsgeschäft unbeschadet der sonstigen Voraussetzungen wirksam, wenn die Eintragung der Veräußerung oder einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch vor dem 15. Januar 1994 erfolgt ist und es sich um die erstmalige Veräußerung dieses Wohnungseigentums nach seiner Begründung handelt, es sei denn, dass eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung entgegensteht. Das Fehlen der Zustimmung steht in diesen Fällen dem Eintritt der Rechtsfolgen des § 878 Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht entgegen. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend in den Fällen der §§ 30 und 35 des Wohnungseigentumsgesetzes.

##### **§ 62 aufgehoben**

#### **IV. Teil – Ergänzende Bestimmungen**

##### **§ 59 aufgehoben**

##### **§ 60 Ehwohnung**

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

##### **§ 61**

Fehlt eine nach § 12 erforderliche Zustimmung, so sind die Veräußerung und das zugrundeliegende Verpflichtungsgeschäft unbeschadet der sonstigen Voraussetzungen wirksam, wenn die Eintragung der Veräußerung oder einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch vor dem 15. Januar 1994 erfolgt ist und es sich um die erstmalige Veräußerung dieses Wohnungseigentums nach seiner Begründung handelt, es sei denn, dass eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung entgegensteht. Das Fehlen der Zustimmung steht in diesen Fällen dem Eintritt der Rechtsfolgen des § 878 Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht entgegen. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend in den Fällen der §§ 30 und 35 des Wohnungseigentumsgesetzes.

##### **§ 62 Übergangsvorschrift**

*(1) Für die am ... (einsetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats) bei Gericht anhängigen Verfahren in Wohnungseigentums- oder in Zwangsversteigerungssachen oder für die bei einem Notar beantragten freiwilligen Versteigerungen sind die durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) (einsetzen: Datum und Fundstelle des Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze) geänderten Vorschriften des III. Teils dieses Gesetzes sowie die des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwal-*

<p style="text-align: center;"><b>§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse</b></p> <p>(1) Werden Rechtsverhältnisse, mit denen ein Rechtserfolg 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 Einheitswerts des Grundstücks, im Falle des Dauerwohnrechts ein Fünfundzwanzigstel des Wertes des Rechts anzunehmen.</p> <p style="text-align: center;">(2) gegenstandslos</p> <p>(3) Durch Landesgesetz können Vorschriften zur Überleitung bestehender, auf Landesrecht beruhender Rechtsverhältnisse in die durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen getroffen werden.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 64 Inkrafttreten</b></p> <p>Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.</p>	<p style="text-align: center;"><i>tung in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.</i></p> <p style="text-align: center;"><i>(2) In Wohnungseigentumssachen nach § 43 Nr. 1 bis Nr. 4 finden die Bestimmungen über die Nichtzulassungsbeschwerde (§ 543 Abs. 1 Nr. 2, § 544 der Zivilprozessordnung) keine Anwendung, soweit die anzufechtende Entscheidung vor dem ... (einsetzen: 5 Jahre nach dem Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats) verkündet worden ist.</i></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse</b></p> <p>(1) Werden Rechtsverhältnisse, mit denen ein Rechtserfolg 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 Einheitswerts des Grundstücks, im Falle des Dauerwohnrechts ein Fünfundzwanzigstel des Wertes des Rechts anzunehmen.</p> <p style="text-align: center;">(2) gegenstandslos</p> <p>(3) Durch Landesgesetz können Vorschriften zur Überleitung bestehender, auf Landesrecht beruhender Rechtsverhältnisse in die durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen getroffen werden.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 64 Inkrafttreten</b></p> <p>Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.</p>
---	--