

# Antrag

der Abgeordneten Wirths, Dr. Schäfer und Fraktion

Der Bundestag wolle beschließen:

dem beigefügten Entwurf eines Gesetzes über das Eigentum an Wohnungen und gewerblichen Räumen die Zustimmung zu erteilen.

Bonn, den 30. November 1949

Wirths	Freudenberg	Dr. Friedrich
Dr. Wellhausen	Dr. Trischler	Frau Dr. Ilk
Juncker	Dr. von Golitschek	Kühn
Dr. Oellers		

Dr. Schäfer und Fraktion

# Entwurf eines Gesetzes

## über das Eigentum an Wohnungen und gewerblichen Räumen

### Erster Abschnitt

Begriff, Voraussetzungen und Begründung des Wohnungseigentums

#### § 1

##### Begriff

(1) In Abweichung von der Vorschrift des § 93 BGB wird das Eigentum an Teilen eines Gebäudes in der Form des „Wohnungseigentums“ nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesetzes anerkannt.

(2) Die Bestimmungen dieses Gesetzes sind zwingend, soweit nicht abweichende Vereinbarungen ausdrücklich für zulässig erklärt sind.

#### § 2

##### Voraussetzungen

(1) Gegenstand des Wohnungseigentums können nur selbständige Wohnungen sein (Eigenwohnungen).

(2) Als Eigenwohnung im Sinne dieses Gesetzes gelten auch selbständige gewerbliche Räume, z. B. Läden, Büros, Lagerräume und Fertigungsstätten, desgleichen Garagen, soweit sie nicht als Nebenraum einer Wohnung oder als Teil des Gemeineigentums (§§ 10, 11) anzusehen sind.

(3) Wohnungseigentum soll nur gebildet werden an Teilen von Gebäuden, die auf Grund neuzeitlicher, auf Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen gerichteter Bauweise die Gewähr für größtmögliche Ausschaltung aller gegenseitigen Störungen der Hausbewohner bieten.

#### § 3

##### Weitere Voraussetzungen

(1) Dieses Gesetz gilt nicht für Gebäude auf Grundstücken, die in der Hauptsache einem landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder forstwirtschaftlichen Betriebe dienen.

(2) Der Anwendung des Gesetzes steht es nicht entgegen, wenn das Grundstück, auf dem das zu teilende Gebäude errichtet ist, unbebaute Flächen, Höfe oder Gärten enthält oder mit Nebengebäuden (z. B. Schuppen, Waschküchen, Ställen oder Garagen) versehen ist, sofern das Wohnhaus wirtschaftlich die Hauptsache bildet.

#### § 4

##### Begründung des Wohnungseigentums

(1) Die Begründung des Wohnungseigentums setzt Freiheit des zu teilenden Grundstückes von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden voraus.

(2) Sie erfordert entweder die Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, daß er sein Gebäude in näher bezeichneter Weise (§ 5) teilt oder einen Teilungsvertrag (§ 6), außerdem die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch nach Maßgabe der Vorschriften der §§ 39 ff.

(3) Erklärung und Teilungsvertrag bedürfen der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung.

## § 5

### W o h n u n g s p l a n

(1) Die Erklärung des Grundstückseigentümers oder die Teilungsvereinbarung muß eine genaue Bezeichnung der zu selbständigem Eigentum zu erhebenden Gebäudeteile unter fortlaufender Nummer enthalten und den Wohn- oder Geschäftsraum des Gebäudes vollständig erfassen, auch erkennen lassen, welche Teile des Gebäudes zum Gemeineigentum (§ 11) gehören sollen.

(2) Ihr ist eine vom zuständigen Bauaufsichtsamt bescheinigte Zeichnung zugrunde zu legen, welche die Aufteilung des Gebäudes darstellt und die genaue Lage, Raummaße, bewohnte Fläche und den Verwendungszweck sämtlicher Eigenwohnungen einschließlich ihrer Nebenräume, sowie die dem gemeinsamen Gebrauch bestimmten Gebäudeteile in Zweifel ausschließender Weise erkennen läßt (Wohnungsplan).

## § 6

### B r u c h t e i l s w e r t a n g a b e

(1) In der Erklärung des Grundstückseigentümers oder Teilungsvereinbarung sind ferner die Bruchteilswerte anzugeben, mit denen die Eigenwohnungen an dem Grundstück, auf dem das Gebäude errichtet ist, einschließlich der Nebengebäude und unbauten Flächen beteiligt sind.

(2) Der Vertrag über die Begründung des Wohnungseigentums kann außer zwischen Miteigentümern eines Grundstücks auch zwischen Grundstückseigentümern und Dritten abgeschlossen werden.

(3) Die Teilung des Grundstücks ist endgültig, eine weitere Teilung also unzulässig.

## § 7

### B e g r ü n d u n g d e s W o h n u n g s e i g e n t u m s v o r E r r i c h t u n g d e s G e b ä u d e s

Wohnungseigentum kann auch an künftig zu errichtenden Gebäuden begründet werden. Dem Wohnungsplan wird die vom zuständigen Bauaufsichtsamt genehmigte Bauzeichnung (Bauplan) zugrunde gelegt.

## Zweiter Abschnitt

### Inhalt des Wohnungseigentums — Rechte des Eigenwohners

#### § 8

##### Veräußerlichkeit, Vererblichkeit und Belastbarkeit des Wohnungseigentums

(1) Das Wohnungseigentum ist ein selbständiges Recht, das den für Grundstücke geltenden gesetzlichen Bestimmungen einschließlich der Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum unterliegt. Es ist also frei veräußerlich und vererblich, jedoch unteilbar und kann wie ein Grundstück belastet werden.

(2) Der Inhaber des Rechts heißt „Eigenwohner“.

#### § 9

##### Umfang des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum besteht aus dem Sondereigentum an der Wohnung (§ 10) und dem Anteil am Gemeineigentum des Grundstücks (§ 11).

#### § 10

##### Sondereigentum

(1) Das Sondereigentum umfaßt das alleinige Eigentum an der Wohnung und den zu ihr gehörigen Nebenräumen, wie z. B. Keller, Dachkammern, auch Läden und Garagen, soweit sie nicht selbständiges Wohnungseigentum oder Gemeineigentum sind.

(2) Die Nebenräume sind wesentliche Bestandteile des Alleineigentums an der Wohnung und können nicht Gegenstand besonderer dinglicher Rechte sein.

#### § 11

##### Gemeineigentum

(1) Bei Gebäuden mit Wohnungseigentum sind der Grund und Boden einschließlich der zum Grundstück gehörenden unbebauten Teile (Hof und Garten) sowie die der Erhaltung und Sicherheit des Hauses oder dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Teile Mit-eigentum aller Eigenwohner (Gemeineigentum).

(2) Hierzu gehört alles, was nicht Sondereigentum ist, insbesondere

- a) die Grund- und tragenden Mauern, vornehmlich die Außenwände, das Dach und der Dachboden, die Treppenhäuser sowie die nicht zu bestimmten Einzelwohnungen gehörenden Nebenräume, auch eine etwa vorhandene Hausmeisterwohnung;
- b) die Heizungs-, Wasch- und Trockenanlagen, die Anlagen für Wasser, Kanalisation, Gas und Elektrizität bis zur Abzweigung zur Wohnung, Fahrstühle und ähnliche dem gemeinsamen Gebrauch dienende Einrichtungen mehr.

## § 12

### Untrennbarkeit und Unteilbarkeit von Sonder- und Gemeineigentum

(1) Der Anteil des Eigenwohners am Gemeineigentum (§ 11) ist unlöslich mit dem Sondereigentum (§ 10) verbunden und kann daher nicht Gegenstand besonderer Rechte sein. Von keiner Seite kann vor Beendigung des Wohnungseigentums (§ 36) die Aufhebung der in Ansehung des Gemeineigentums bestehenden Gemeinschaft verlangt werden.

(2) Die Übertragung, Belastung oder Beschlagnahme des Wohnungseigentums oder eine sonstige Verfügung über dieses erstreckt sich ohne weiteres auch auf den Anteil am Gemeineigentum.

## § 13

### Höhe des Anteils am Gemeineigentum

Die Höhe des Anteils entspricht dem bei der Begründung des Wohnungseigentums festgestellten Bruchteilswert; dieser ist unveränderlich.

## § 14

### Verwaltung des Gemeineigentums

Die Verwaltung und Nutzung des Gemeineigentums richtet sich nach den Vorschriften der §§ 23—35.

## Dritter Abschnitt

### Pflichten der Eigenwohner

## § 15

### Keine Eigentumsbeschränkungen

(1) Der Eigenwohner unterliegt hinsichtlich der Ausübung seines Rechts grundsätzlich keinen Beschränkungen. Ihm sind nur die in dem 3. und 4. Abschnitt verzeichneten, sich aus dem Zusammenleben unter einem Dach ergebenden Pflichten auferlegt.

(2) Durch Vertrag kann der Pflichtenkreis erweitert werden.

## § 16

### Keine Änderung der Außenteile

(1) Der Eigenwohner darf die innere Aufteilung und architektonische Ausgestaltung seiner Wohnung nur insoweit ändern, als dadurch die Festigkeit der übrigen Gebäudeteile nicht gefährdet wird und die Belange der Nachbarn nicht berührt werden.

(2) Eine Änderung der Außenteile, insbesondere der Außenwände, Eingangstüren, Fenster und Balkone ist nur mit Zustimmung der Eigenwohnerversammlung zulässig (§§ 27 ff.).

## § 17

### Unterlassung von Gefährdungshandlungen und Störungen

Jede das Gebäude gefährdende Handlung ist zu unterlassen. Desgleichen jede über den Rahmen des üblichen und angemessenen Gebrauchs hinausgehende Störung der Mitbewohner.

## § 18

### Instandhaltungs- und Beitragspflicht

(1) Dem Eigenwohner obliegt die Instandhaltung der Wohnung. Er hat das Betreten seiner Wohnung zu dulden, soweit dies zwecks Vornahme von Unterhaltungsarbeiten am Gemeineigentum nötig ist.

(2) Der Eigenwohner hat ferner einen seinem bruchteilmäßigen Anteil entsprechenden Beitrag zu den Unkosten der allen Eigenwohnern gemeinsam obliegenden (§§ 23 ff.) Verwaltung und Instandhaltung des Grundstückes (Gemeineigentums), sowie für die Versicherung des Gebäudes zu leisten. Die Beitragspflicht erstreckt sich auch auf die anteilmäßige Zahlung der Grundstückslasten, wie Grundsteuern, Straßenreinigungs- und Kanalisationsgebühren, Wassergeld und Elektrizitätsgebühren.

(3) Vertraglich kann ein anderer Verteilungsschlüssel festgelegt werden.

## § 19

### Änderungen

Der Eigenwohner ist verpflichtet, sich an der Vornahme von Änderungen des Gebäudes und seiner Einrichtungen einschließlich der technischen Anlagen mit einem dem Wert seiner Wohnung entsprechenden Unkostenbeitrag zu beteiligen, soweit sie zur ordnungsmäßigen Erhaltung des Gebäudes erforderlich und von der Eigenwohnerversammlung mit der vorgeschriebenen Mehrheit beschlossen worden sind (§§ 27 ff.).

## § 20

### Wiederherstellungspflicht

(1) Wird das Gebäude in einem Umfang von weniger als  $\frac{3}{4}$  seines Wertes zerstört und von der Eigenwohnerversammlung gemäß §§ 27 Ziffer 7, 28 die Wiederherstellung beschlossen, so trägt die Gesamtheit der Eigenwohner die Kosten für die Wiederherstellung der zum Gemeineigentum gehörenden Gebäudeteile, jeder Eigenwohner die Kosten der Wiederherstellung seiner Wohnung.

(2) Wünscht ein Eigenwohner sich nicht am Wiederaufbau des Gebäudes zu beteiligen, so hat er sein Wohnungseigentum den übrigen Eigenwohnern oder einem von der Eigenwohnerversammlung bestimmten Dritten zu dem von einem gerichtlichen Sachverständigen festzusetzenden Preise zu übertragen.

(3) Die vorstehenden Bestimmungen sind abdingbar.

(4) Wird das Gebäude nicht wiederhergestellt, so erlischt das Wohnungseigentum (§ 36 Absatz 2).

## § 21

### Einhaltung der Hausordnung

(1) Der Eigenwohner hat die von der Eigenwohnerversammlung (§§ 27, 29) zur Ermöglichung einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Regelung der gegenseitigen Pflichten beschlossene Hausordnung einzuhalten.

(2) In den ausschließlich für Wohnzwecke bestimmten Räumen ist die Ausübung von Berufen nur im Rahmen der Hausordnung oder mit Zustimmung der Eigenwohnerversammlung statthaft.

## § 22

### Eigentumsentziehung

(1) Verletzt ein Eigenwohner gröblich die ihm nach den vorstehenden Bestimmungen obliegenden Pflichten, so kann ihm das Wohnungseigentum durch Beschluß der Eigenwohnerversammlung entzogen werden, wenn die Pflichtverletzung auf eine Klage durch das ordentliche Prozeßgericht rechtskräftig festgestellt worden ist. Die Erhebung der Feststellungsklage setzt einen Beschluß der Eigenwohnerversammlung gemäß § 27 Ziffer 8 voraus.

(2) In diesem Falle hat der Eigenwohner seinen Anteil binnen einem Monat seit Zustellung des Beschlusses über die Entziehung zu veräußern und die Wohnung zu räumen. Geschieht dies nicht, so hat er den Anteil einer von der Eigenwohnerversammlung bestimmten Person gegen Entrichtung des von einem gerichtlichen Sachverständigen zu ermittelnden angemessenen Kaufpreises zu veräußern.

(3) Der Kaufpreis ist, sofern nicht eine andere Zahlungsweise vereinbart wird, in fünf gleichen Jahresraten zu entrichten, deren erste vier Wochen nach der Räumung fällig ist. Der Restbetrag ist mit 4% zu verzinsen und auf Verlangen des Verkäufers hypothekarisch sicherzustellen.

## Vierter Abschnitt

### Verwaltung des gemeinsamen Gebäudes Eigenwohnerversammlung, Verwalter und Beirat

## § 23

### Organe

(1) Das Grundstück mit dem gemeinsamen Gebäude wird von allen Eigenwohnern gemeinschaftlich verwaltet. Diese tragen auch für die Einhaltung der den einzelnen Eigenwohnern obliegenden Verpflichtungen Sorge.

(2) Die hierfür zuständigen Organe sind die Eigenwohnerversammlung (§§ 24—28) und — bei größeren Grundstücken — der Verwalter (§§ 29—32), sowie der Verwaltungsbeirat (§ 33).

## § 24

### Eigenwohnerversammlung

(1) Die der Gesamtheit der Eigenwohner gegen die einzelnen zustehenden Rechte werden, soweit sie nicht nach Maßgabe der Vorschriften der §§ 29 ff. einem Verwalter übertragen sind, durch Beschlußfassung in der allgemeinen Versammlung der Eigenwohner (Eigenwohnerversammlung) ausgeübt.

(2) Zur Gültigkeit des Beschlusses ist erforderlich, daß der Gegenstand bei Berufung der Versammlung bezeichnet wird und mindestens drei Viertel der Eigenwohner erschienen sind. Bei der Beschlußfassung entscheidet, soweit nicht durch dieses Gesetz (§ 28) oder durch Vereinbarung etwas anderes bestimmt ist, die einfache Mehrheit der erschienenen Eigenwohner, sofern diese 51% der Bruchteile (§ 13) vertreten.

(3) Auch ohne Versammlung der Eigenwohner ist ein Beschluß gültig, wenn alle Eigenwohner zu ihm schriftlich ihre Zustimmung erklären.

## § 25

### Einberufung der Eigenwohnerversammlung

(1) Die Versammlung wird regelmäßig vom Verwalter (§§ 30 ff.) mit dreitägiger Frist unter Angabe der Tagesordnung formlos eingeladen, wenn es die Hausordnung bestimmt oder wenn es im Interesse der Eigenwohner erforderlich erscheint oder wenn es drei Eigenwohner, die mindestens ein Fünftel der Bruchteile vertreten, verlangen.

(2) Ist kein Verwalter bestellt, so steht das Recht der Einberufung jedem Eigenwohner zu.

(3) Ist eine Versammlung beschlußunfähig, so können der Verwalter oder drei Eigenwohner mit einer Frist von drei Tagen eine neue Versammlung mit derselben Tagesordnung schriftlich unter Hinweis darauf einberufen, daß diese Versammlung in jedem Falle beschlußfähig sei. Sie ist unabhängig von der Zahl der erschienenen Mitglieder und entscheidet mit einfacher Mehrheit der Erschienenen ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile.

## § 26

### Vorsitz — Protokoll

(1) Der Vorsitzende wird in jeder Versammlung mit einfacher Stimmenmehrheit gewählt.

(2) Der Verwalter hat ein Recht auf Anwesenheit und Anhörung. In Angelegenheiten, die ihn persönlich betreffen, kann er von der Anwesenheit ausgeschlossen werden.

(3) Die Beschlüsse der Eigenwohnerversammlung sind schriftlich niederzulegen.

## § 27

### Zuständigkeit der Eigenwohnerversammlung

Der Beschlußfassung aller Eigenwohner unterliegen:

1. die Bestellung eines Verwalters und eines Verwaltungsbeirats,
2. die Aufstellung einer Hausordnung (§ 29),
3. die Bestätigung des von dem Verwalter alljährlich vorzulegenden Kostenvorschlags und die anteilmäßige Verteilung der Kosten einschließlich Vorschußzahlungen unter die Mitglieder,
4. die Anerkennung der jährlichen Rechnungslegung des Verwalters, gegebenenfalls die Bewilligung einer Vergütung für diesen und die Verwendung etwaiger Überschüsse,
5. die Durchführung von außergewöhnlichen Instandsetzungsarbeiten und von Änderungen (§ 19),
6. die Genehmigung der Berufsausübung in Wohnräumen (im eigentlichen Sinne) gemäß § 21 Absatz 2,
7. die Entscheidung über den Wiederaufbau des Gebäudes im Falle seiner Zerstörung (§ 20),
8. die Entscheidung über die Erhebung der Feststellungsklage gemäß § 22 Absatz 1 und über die Entziehung des Wohnungseigentums nach Maßgabe der vorgenannten Bestimmung,
9. die Entscheidung über Einwendungen gegen die Tätigkeit des Verwalters (§ 34 Absatz 1).

## § 28

### Dreiviertelmehrheit

Beschlüsse betr. die in § 27 Ziffern 5, 7 und 8 bezeichneten Angelegenheiten bedürfen einer Mehrheit von drei Vierteln der erschienenen Eigenwohner und von 75% des gesamten Gebäudewertes, im Falle des § 25 Absatz 3 von drei Vierteln der erschienenen Eigenwohner.

## § 29

### Hausordnung, Verwalter, Beirat

(1) Die Aufstellung einer Hausordnung zur Ermöglichung einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Regelung der gegenseitigen Rechte und Pflichten ist von der Eigentümerversammlung alsbald nach der Errichtung des Gebäudes zu beschließen. Die Hausordnung soll Bestimmungen darüber enthalten, inwieweit in den ausschließlich für Wohnzwecke bestimmten Räumen eine Berufsausübung statthaft ist (§ 21 Absatz 2).

(2) Wenn mehr als vier Eigenwohner vorhanden sind, muß ein Verwalter bestimmt werden. Außerdem kann in diesem Fall ein Verwaltungsbeirat gebildet werden.

(3) Die Tätigkeit der Mitglieder des Verwaltungsbeirats ist stets ehrenamtlich, die des Verwalters dann, wenn dieser aus den Reihen der Mitglieder gewählt ist und die Eigentümerversammlung nicht ein anderes beschließt. Barauslagen sind in jedem Falle zu ersetzen.

(4) Die Geschäfte des Verwalters können einer Verwaltungs- oder Treuhandgesellschaft übertragen werden.

## § 30

### Aufgaben des Verwalters

(1) Zu den Aufgaben des Verwalters gehört es:

1. die Beschlüsse der Eigentümerversammlung durchzuführen;
2. für die Beachtung der Hausordnung zu sorgen und alle Eigenwohner zur Einhaltung ihrer Pflichten gegenüber der Gesamtheit anzuhalten;
3. im Rahmen der Hausordnung den Gebrauch und etwaige Nutzungen des Gemeineigentums in möglichst zweckdienlicher Weise für die Eigenwohner zu regeln;
4. die Unkosten für die übliche Instandhaltung, Reinigung und Verwaltung des Gemeineigentums anteilmäßig zu verteilen und die erforderlichen Beiträge und Vorschüsse einzuziehen;
5. alle zur Erhaltung des Gemeineigentums sonst normalerweise erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
6. am Ende eines jeden Jahres Rechenschaft über seine Geschäftsführung abzulegen;
7. die Eigentümerversammlungen einzuberufen.

(2) Der Verwalter hat alle Zahlungen zu leisten, die auf gemeinsame Rechnung gehen, z. B. Grundsteuern, Prämien für Feuer- und Haftpflichtversicherungen, Kanalisationsgebühren, Kosten für Treppenhausbeleuchtung, Schornsteinfeger und dergl. mehr.

(3) Der Verwalter ist nicht berechtigt, namens der Eigenwohner Verbindlichkeiten einzugehen.

(4) Die Eigenwohnerversammlung kann den Aufgabenkreis des Verwalters erweitern. Sie soll dem Verwalter nach Möglichkeit auch die regelmäßige Zahlung der Zinsen für Hypotheken und Grundschulden, sowie die Abrechnung mit den Gläubigern übertragen.

### § 31

#### Rechtsstellung des Verwalters

(1) Im Rahmen des ihm nach § 30 übertragenen Aufgabenkreises ist der Verwalter berechtigt, die Gesamtheit der Eigenwohner im eigenen Namen gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten.

(2) Zur Vertretung der einzelnen Eigenwohner in Angelegenheiten ihres Sondereigentums ist der Verwalter nicht ermächtigt.

### § 32

#### Abberufung des Verwalters

(1) Die Bestellung des Verwalters ist jederzeit widerruflich, unbeschadet des etwaigen Anspruchs auf vertragsmäßige Vergütung. Die Widerruflichkeit kann durch die Eigenwohnerversammlung auf den Fall beschränkt werden, daß ein wichtiger Grund für den Widerruf vorliegt; ein solcher Grund ist insbesondere grobe Pflichtverletzung oder Unfähigkeit zur ordnungsmäßigen Geschäftsführung.

(2) Auch sonstige abweichende Vereinbarungen sind zulässig.

### § 33

#### Verwaltungsbeirat

(1) Ein gemäß § 29 Absatz 2 bestellter Verwaltungsbeirat besteht aus einem Eigenwohner als Vorsitzendem und zwei weiteren als Beisitzern. Er nimmt die Wünsche und Anregungen der Eigenwohner entgegen und unterstützt den Verwalter bei der Durchführung der Beschlüsse der Eigenwohnerversammlung.

(2) Kostenanschläge und Rechnungslegungen sind, bevor sie der Eigenwohnerversammlung vorgelegt werden, vom Beirat zu prüfen und mit seiner Stellungnahme zu versehen.

(3) Der Verwaltungsbeirat wird auf Antrag eines Mitgliedes vom Vorsitzenden einberufen. Die Ergebnisse seiner Besprechungen sind schriftlich niederzulegen.

### § 34

#### Anrufung der Eigenwohnerversammlung

Gegen die Tätigkeit des Verwalters kann von jedem Eigenwohner die Entscheidung des Beirats oder der Eigenwohnerversammlung angerufen werden.

### § 35

#### Antrag auf gerichtliche Entscheidung

(1) Jeder Einwohner und der Verwalter können den Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellen, wenn dadurch, daß notwendige Beschlüsse von der Eigenwohnerversammlung nicht gefaßt werden, der Verwalter an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert oder der Bestand des Gebäudes gefährdet wird.

(2) Zuständig ist das Amtsgericht der belegenen Sache; es entscheidet im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Die weitere Beschwerde ist ausgeschlossen.

## **Fünfter Abschnitt**

### Beendigung des Wohnungseigentums

#### § 36

##### U n t e r g a n g   d e s   W o h n u n g s e i g e n t u m s

(1) Das Wohnungseigentum geht unter durch Vereinbarung aller Miteigentümer dahin, daß es wieder aufgehoben werden solle. Der Vertrag bedarf der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung sowie der Zustimmung aller in den Abteilungen II und III der Wohnungsgrundbücher eingetragenen Berechtigten.

(2) Das Wohnungseigentum geht ferner unter, wenn das Gebäude ganz oder teilweise zerstört ist und von der Eigenwohnerversammlung seine Wiederherstellung abgelehnt wird.

#### § 37

##### U m w a n d l u n g   i n   B r u c h t e i l s e i g e n t u m

(1) Mit der Beendigung des Wohnungseigentums verwandelt sich dieses unter Zugrundelegung der im Grundbuch des Grundstücks eingetragenen Bruchteile in Miteigentum im Sinne der §§ 741 ff. BGB.

(2) Die Grundbucheintragungen regeln sich nach den Vorschriften des § 42.

## **Sechster Abschnitt**

### Grundbuchvorschriften

#### § 38

##### W o h n u n g s g r u n d b u c h

Für jede Eigenwohnung wird bei der Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch von Amts wegen ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch) angelegt, neben dem das Grundbuch des Grundstücks bestehen bleibt. Die einzelnen Blätter werden unter der Bezeichnung „Wohnungsgrundbuch zum Grundstück . . . Bd . . . Bl . . .“ zu einem Bande vereinigt und dieser als Anlage zum Grundbuch des Grundstücks genommen.

#### § 39

##### A l l g e m e i n e r   u n d   b e s o n d e r e r   W o h n u n g s p l a n

(1) Grundlage für die Eintragung des Wohnungseigentums bildet außer der Eintragungsbewilligung der (allgemeine) Wohnungsplan (§ 5), der dem Eintragungsantrag beizufügen und zu den Grundakten des Grundstücks zu nehmen ist.

(2) Mit dem Antrag auf Eintragung des Wohnungseigentums ist dem Grundbuchamt für jede Eigenwohnung ein gleichfalls vom Bauaufsichtsamt bescheinigter besonderer Wohnungsplan einzureichen, der über die genaue Lage und Größe dieser Wohnung einschließlich ihrer Nebenräume Aufschluß gibt und den Grundakten des betreffenden Wohnungsgrundbuches beigelegt wird.

(3) Dem Antrag ist ferner eine vom Antragsteller unterschriebene Liste der Eigenwohner vorzulegen, aus welcher Name, Vorname, Stand und Wohnort der letzteren sowie die ihnen zugewiesenen Eigenwohnungen nebst deren Bruchteilswerten zu entnehmen sind.

## § 40

### Eintragungen im Grundbuch des Grundstücks

(1) Die Begründung des Wohnungseigentums ist im Grundbuch des Grundstücks einzutragen und zur näheren Bezeichnung des Wohnungseigentums auf das Wohnungsgrundbuch Bezug zu nehmen. Ebenso sind sämtliche Eigenwohner wie auch spätere Erwerber von Eigenwohnungen namentlich unter Angabe des Bruchteilswertes der ihnen übertragenen Eigenwohnung im Grundbuch des Grundstücks einzutragen.

(2) Ist das gemeinschaftliche Gebäude auf mehreren Grundstücken errichtet, so sollen diese, wenn es zweckmäßig erscheint und hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist, zu einem Grundstück vereinigt

(3) Mit der Eintragung des Wohnungseigentums ist die Abteilung III des Grundbuches des Grundstückes gegen weitere Eintragungen gesperrt.

## § 41

### Eintragungen im Wohnungsgrundbuch

(1) Jedes Wohnungsgrundbuch enthält neben der Angabe des Grundstücks die genaue Bezeichnung der Eigenwohnung, ihrer Bestimmungsart, Lage und Größe. Wegen der Einzelheiten ist auf den besonderen Wohnungsplan Bezug zu nehmen.

(2) Die Eintragung eines neuen Eigenwohners ist unverzüglich auch auf dem Blatt des Grundstücks zu vermerken.

## § 42

### Löschung des Wohnungseigentums

(1) Im Falle seiner Beendigung ist das Wohnungseigentum im Grundbuch des Grundstücks zu löschen. Das Wohnungsgrundbuch wird von Amts wegen geschlossen.

(2) Die bisherigen Eigenwohner gelten mit der Löschung als Mit-eigentümer nach den im Grundbuch des Grundstücks eingetragenen Bruchteilen. Im Wohnungsgrundbuch eingetragene Belastungen sind auf diese Anteile zu übertragen.

## Siebenter Abschnitt

### Übergangsbestimmungen

## § 43

Alte Reichsmarkhypotheken-, Grundschulden und -Rentenschulden, die vor dem 20. Juni 1948 eingetragen worden sind, stehen in Abweichung von der Vorschrift des § 4 Absatz 1 dieses Gesetzes der Begründung des Wohnungseigentums nicht entgegen.

## § 44 ff.

(bleiben vorbehalten)

## Begründung

zu dem Gesetzentwurf über das Eigentum an Wohnungen  
und gewerblichen Räumen

### Allgemeines

Das Problem des Wohnungsbaus ist so gewaltig, daß alle Wege beschritten werden müssen, um es zu lösen. Die Finanzierung kann nicht nur durch die öffentliche Hand erfolgen. Die privaten Quellen sind so weit wie irgend möglich auszuschöpfen. Es wird sich hierbei in erster Linie darum handeln, daß das Sparen allgemein gefördert wird, um Mittel über die Sparkassen und Hypothekenbanken bereitstellen zu können. Aber auch das Zwecksparen für den Wohnungsbau darf nicht unterschätzt werden.

Die Schaffung eines Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum wird viele Menschen dazu bringen, für den Erwerb einer eigenen Wohnung zu sparen. Es können nicht alle Familien in einem Einfamilienhaus wohnen. Viele werden eine moderne Etagenwohnung in der Stadt einem Eigenheim am Stadtrand vorziehen. Tausende von ausgebombten Hausbesitzern werden wieder zu einem Teil ihres Eigentums kommen, wenn man die Möglichkeit schafft, daß sie den größeren Teil der Wohnungen des wiederaufzubauenden Hauses verkaufen können, beziehungsweise wenn sie den Wiederaufbau mit Hilfe von anderen, die eine Eigenwohnung übernehmen, finanzieren können.

Bei der Neuplanung der zerbombten Großstädte wird man auf den modernen Verkehr Rücksicht nehmen müssen. Das bedeutet die Verbreiterung der Straßen, besonders in den Geschäftsvierteln. Diese liegen häufig in den alten Stadtkernen. Sie können nicht beliebig nach allen Richtungen erweitert werden. Die Geschäftsinhaber wollen möglichst an ihren alten Platz zurück. Die Baublocks in diesen Vierteln sind in der Regel in der alten Weise nicht mehr aufzubauen wegen der Zersplitterung der Grundstücke in kleine und kleinste Parzellen. Die notwendige Umlegung der Grundstücke in bebaubare, der Stadtplanung angepaßte Blocks, führt aber dazu, daß eine Reihe von Grundstücksbesitzern, die zumeist auch Geschäftsinhaber sind, ausgeschaltet werden. Das zieht unüberbrückbare Schwierigkeiten nach sich. Der Wiederaufbau der Baublocks dieser Stadtkerne zwingt zum Zusammenschluß der Grundstückseigentümer. Dieser Zusammenschluß ist in den meisten Aufbaugesetzen, notfalls zwangsweise, vorgesehen.

Bei der Form der Aktiengesellschaft, der G.m.b.H. oder der Genossenschaft verliert der einzelne seinen Anteil am Grund und Boden und im Gebäude. Er ist nur noch Anteilseigner. Er ist nicht mehr im Grundbuch eingetragen. Die Schaffung des Eigentums an Wohnungen und gewerblichen Räumen ermöglicht den Zusammenschluß der Grundstücksbesitzer in einer Form, in der das Eigentum für den einzelnen gewahrt bleibt, und es bringt die Vorteile des Zusammenschlusses. Es bleibt jeder Miteigentümer im Grundbuch eingetragen. Die Baublocks brauchen nicht mehr in einzelne Parzellen aufgeteilt zu werden. Bei der Planung von Ein- und Ausfahrten steht der gemeinschaftliche Hofraum für geschäftliche An- und Ablieferungen zur Verfügung. Dadurch wird der Straßenverkehr entlastet. Bei der infolge der Straßenverbreite-

zung geschrumpften Straßenfrontlänge der Grundstücke ist es nur durch den Zusammenschluß der Interessenten möglich, die Erdgeschoss von Büroräumen zu befreien und so viele Läden zu bauen, wie benötigt werden.

Die Stadtgemeinden können nicht darauf verzichten, daß in den Geschäftsvierteln moderne, mehrgeschossige Geschäftshäuser mit Wohnungen entstehen. Nur diese erbringen die Grundabgaben, mit denen die Stadt rechnen muß. Es ist heute zu befürchten, daß die bereits erstellten ein- und höchstens zweigeschossigen Bauten noch lange die Großstädte verunstalten. Andererseits haben die Grundstückseigentümer nicht die Mittel, aus eigener Kraft große Häuser zu bauen. Der Zusammenschluß mit anderen Interessenten ermöglicht die Finanzierung, wenn diese Interessenten als Mit-eigentümer gesichert werden. Die bisherige Art der Finanzierung durch Baukostenzuschüsse führt zu Unzuträglichkeiten, zu Streitigkeiten und ist keine Dauerlösung.

Die Schaffung des Eigentums an Wohnungen und gewerblichen Räumen bezweckt nicht, die bisherigen Eigentumsformen abzulösen. Der private Hausbesitz sowie die Genossenschaften werden nicht berührt. Sie haben ihre Aufgaben und behalten sie. Das Gesetz soll aber denjenigen, die sich als Teileigentümer eines Gebäudes zusammenschließen wollen, den Weg ebnen. Bei größeren Bauvorhaben ist es zweckmäßig, einen privaten oder genossenschaftlichen Bauträger einzuschalten. Der genossenschaftliche Kleinwohnungsbau kann sich die Form des Wohnungseigentums dadurch zunutze machen, daß sich die Genossenschaften als Verwaltungsgesellschaften betätigen, und daß aus den Abzahlungsbeiträgen der Wohnungskäufer immer wieder neue Mittel für ihre Bautätigkeit fließen.

## Erster Abschnitt

### Begriff, Voraussetzungen und Begründung des Wohnungseigentums

#### § 1

Die Zulassung des Wohnungseigentums bedeutet einen Bruch mit der Grundregel des § 93 BGB, nach welcher wesentliche Bestandteile einer Sache nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können, d. h. also an einzelnen Teilen eines Gebäudes kein Sondereigentum möglich ist. Die bewußte Abweichung von diesem Grundsatz wird an die Spitze des Gesetzes gestellt. Gleichzeitig wird zum Ausdruck gebracht, daß unter Wohnungseigentum, im folgenden kurz „WE“ bezeichnet, allgemein das Eigentum an Teilen eines Gebäudes zu verstehen ist. Das bedeutet zunächst, daß die Begründung selbständigen Eigentums im Gegensatz zu der früher üblichen Regelung nicht auf Stockwerke, d. h. auf horizontale Teile eines Gebäudes, beschränkt, sondern auch an Teilen von Stockwerken möglich sein soll. Das entspricht der modernen Bauweise, die vielfach mehrere selbständige, voneinander getrennte Wohnungen in einem Stockwerk kennt. Da auch diese von der Neuregelung mit umfaßt werden sollen, ist die Bezeichnung „Stockwerkseigentum“ bewußt nicht übernommen worden.

Eine nähere Abgrenzung des Begriffes „Wohnungseigentum“ enthält der § 2.

## § 2

1. Die geplante Neuregelung würde der Vollständigkeit ermangeln, wenn sie sich nur auf Wohnungen im eigentlichen Sinne des Wortes bezöge. Der wirtschaftliche Zweck des Gesetzes und das Bedürfnis der Praxis erheischen vielmehr die Einbeziehungen auch von gewerblichen Räumen, wie Läden, Büros und Fertigungsstätten.

Es ist kein Grund ersichtlich, gewerbliche Räume von der Möglichkeit einer Verselbständigung auszuschließen. Gleichstellung mit den eigentlichen Wohnungen bedeutet vielmehr nur die folgerichtige Durchführung des Prinzips. Gedacht ist hier nicht nur an reine Geschäftshäuser, sondern vornehmlich an kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser, wie sie in den Zentren der Städte naturgemäß für die großen Baublocks die gegebene Form sind. Der Ausdruck „Wohnungseigentum“ ist demnach ungenau und wird nur in Ermangelung eines besseren angewandt. Die stellenweise in den Kreis der Erörterungen gezogene Bezeichnung „Gelaßeigentum“ würde zwar treffender, aber gleichfalls nicht erschöpfend, überdies unschön und nicht anschaulich genug sein. Man wird es daher zweckmäßig beim „Wohnungseigentum“ belassen. In Absatz 2 des § 2 ist dementsprechend ausgeführt, daß auch gewerbliche Räume unter den Begriff der „Wohnung“ fallen.

2. Von grundlegender Bedeutung ist die Frage, an welche Voraussetzungen die Erhebung einer Wohnung zu selbständigem Eigentum im einzelnen geknüpft werden soll. Der Entwurf stellt in § 2 Absatz 1 lediglich das Erfordernis der „Selbständigkeit“, d. h. völliger Trennung und Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen voneinander auf und schreibt in § 2 Absatz 3 vor, daß diese durch eine neuzeitliche Bauweise gesichert und dadurch die Gewähr für die Ausschaltung von Störungen geboten sein „sollte“.

Die Erstellung von Häusern, die ihrer baulichen Anlage, Einteilung und technischen Einrichtung nach die Gewähr für eine größtmögliche Beseitigung aller Reibungsflächen unter den Hausbewohnern bieten, ist eine wichtige Voraussetzung für die Ausschaltung der in der Vergangenheit bei dem Stockwerkseigentum in hierfür ungeeigneten alten Gebäuden vielfach aufgetretenen Nachteile und damit für das WE überhaupt. Der Entwurf trägt dem Rechnung durch den § 2 Absatz 3. Er hat sich allerdings für die Einstellung einer Sollvorschrift ohne genaue Umreißung der zu stellenden technischen Voraussetzungen entschieden. Denkbar sind auch schärfere Bedingungen, nämlich die Überprüfung durch amtliche Stellen. Dann wäre eine Bestimmung folgenden Inhalts in Erwägung zu ziehen:

„Bei Grundstücken mit Wohn- oder Geschäftshäusern, die auf Grund einer behördlichen (baupolizeilichen) Zulassungsprüfung als hierfür geeignet befunden werden, ist die Bildung von Wohnungseigentum nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesetzes zulässig.

Voraussetzung für die Zulassung sind eine neuzeitliche, auf Abgeschlossenheit der Einzelwohnungen gerichtete Bauweise (insbesondere möglichst schalldichte Wände, weitgehende Verlagerung von Licht- und Rohrleitungen in Treppenhauschächten, Einrichtungen zum Ablesen eigener Verbrauchsquoten u. dgl.) und die Gewährleistung größtmöglicher Ausschaltung von gegenseitigen Störungen der Hausbewohner.

Die Einzelheiten werden im Wege der Verordnung durch den Minister für Wiederaufbau bestimmt.

Die Zulassung kann vor Errichtung des Gebäudes auf Grund der vorgelegten Baupläne erteilt werden.

Den Vorteilen einer solchen Regelung würde indessen der Nachteil gegenüberstehen, daß ein möglicherweise zeitraubendes, schwieriges Verwaltungsverfahren der Errichtung von Neubauten hindernd im Wege stehen kann. Außerdem könnte von dritter Seite das Recht des eingetragenen Wohnungseigentümers in Zweifel gezogen werden mit der Begründung, die gesetzlichen Voraussetzungen seien nicht gegeben. Überdies lassen sich die für die Einführung eines Zulassungsverfahrens sprechenden Gründe größtenteils schon durch den Hinweis auf die gegenüber den Zeiten des alten Stockwerkseigentums völlig veränderten bautechnischen Verhältnisse und mit der Erwägung ausräumen, daß die moderne Bauweise allein bereits eine ausreichende Gewähr für Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen biete. Diese neuen architektonischen Grundsätze und Methoden werden genügen. Eine besondere Rücksichtnahme auf Altbauten erscheint weniger am Platze, da Wohnungen in ungeeigneten alten Häusern schwerlich Käufer finden werden, die hieraus möglicherweise entspringenden rechtlichen Gefahren mithin nicht hoch zu veranschlagen sind.

Aus diesen Gründen sieht der Entwurf davon ab, eine amtliche Festlegung der baulichen Voraussetzungen zu verlangen und begnügt sich mit der Sollvorschrift des § 2 Absatz 3. Sieht man von einem amtlichen Prüfungsverfahren ab, so empfiehlt es sich nicht, die Vorschrift als Mußvorschrift aufzustellen, weil gerade beim Fehlen einer amtlichen Prüfung umso leichter die Nichtigkeit des Eigentumserwerbs wegen Fehlens der gesetzlichen Voraussetzung geltend gemacht werden könnte. Diese Gefahr scheidet gegenüber einer Sollvorschrift aus.

### § 3

legt den Kreis und die Art der für das WE in Betracht kommenden Grundstücke fest und schließt eine Übertragung von der Stadt auf das Land aus, für welche kein praktisches Bedürfnis besteht.

### Die §§ 4—7

regeln die Begründung des WE. Größtmögliche Einfachheit der Rechtsvorgänge, Klarheit und Übersichtlichkeit sind hier erstes Gebot, soll der beabsichtigte Zweck nicht von Anfang an gefährdet werden. Dem sucht der Entwurf in mehrfacher Weise Rechnung zu tragen.

1. Zunächst muß das zu teilende Grundstück unbelastet von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden sein, um zu verhindern, daß ein im Range vorgehender Berechtigter auf Grund eines Vollstreckungstitels die Zwangsversteigerung in das Grundstück betreibt, woran er auch durch dessen Teilung nach der Art unseres geltenden Grundstücksrechts nicht würde gehindert werden können. Nur unter dieser Voraussetzung ist WE möglich und praktisch durchführbar. Nicht als Hindernis für die Begründung des WE anzusehen sind jedoch Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs, wie z. B. ein Nießbrauch, Grunddienstbarkeiten oder persönliche Dienstbarkeiten. So bildet z. B. die Eintragung eines Verzichts auf Bergschadenersatz zugunsten

einer Zeche und zu Lasten des jeweiligen Grundstücksinhabers keinen Grund, von einer Begründung des WE abzusehen. Nur müssen die Erwerber der einzelnen Wohnungen solche Lasten und Verfügungsbeschränkungen, deren Eintragung im Grundbuch des Grundstücks (vgl. unten Abschnitt 6) bestehen bleibt, gegen sich gelten lassen. Ob im Einzelfall bei derartigen Belastungen (z. B. einem Nießbrauch) sich die Begründung von Wohnungseigentum empfiehlt, mag den Beteiligten überlassen bleiben.

2. Die Begründung des WE's setzt in erster Linie begrifflich eine Teilung des Grundstücks voraus, zu der als zweites Erfordernis den Regeln des Grundstücksrechts entsprechend die Eintragung im Grundbuch hinzutreten muß. Wohnungen als bewegliche Sachen in Handel und Verkehr zu bringen, geht nicht an. Schon das Interesse der Hypothekengläubiger erfordert grundbuchmäßige Behandlung.
  - a) Grundsatz muß sein, daß die Teilung des Grundstücks nicht erst bei Feststehen der künftigen Erwerber in der Form eines Vertrages mit diesen, sondern schon vorher durch einseitige Erklärung des Grundstückseigentümers statthaft ist. Dieser muß jederzeit in der Lage sein, von sich aus über die Teilung seines Hauses zu beschließen. Er darf nicht gehindert sein, die Teilung in mehrere Stockwerke oder Wohnungen vorzunehmen und im Grundbuch eintragen zu lassen, bevor er veräußert. Sein Recht ist dann dem einer Eigentümergrundschuld vergleichbar. Er kann die so gebildeten Einzelwohnungen entweder für sich behalten oder nach und nach verkaufen. Dadurch wird es auch Bauunternehmungen, Baugenossenschaften, ermöglicht, Wohnungen zu erstellen, um sie später in der Form des WE's nach und nach zu veräußern. Nur muß der Grundeigentümer, weil das WE unteilbar ist (vgl. unten zu § 8), sich schon bei dessen Begründung darüber klar werden, in welchem Umfang die Maßnahme durchgeführt werden soll. Will er z. B. vorerst nur eines von vier Stockwerken veräußern, sich aber den späteren Verkauf eines weiteren vorbehalten, so muß er schon bei der Begründung des WE's die Teilung auch auf dieses weitere Stockwerk erstrecken. Eine spätere Zulassung beliebiger weiterer Teilungen würde die Rechte der anderen Eigenwohner und insbesondere der im Grundbuch der zu unterteilenden Wohnung etwa eingetragenen Hypothekengläubiger gefährden können. Sie kann daher, wenn überhaupt, so nur mit deren Zustimmung gestattet werden. Doch sollte man sich schon im Hinblick auf den Grundsatz der Unteilbarkeit des WE's und die Notwendigkeit seiner folgerichtigen Durchführung kurzer Hand ganz untersagen, wie dies im Entwurf vorgesehen ist.
  - b) Steht das Eigentum an dem Grundstück mehreren Personen nach Bruchteilen zu, so können diese die Begründung des WE's nur gemeinschaftlich beschließen. Das geschieht dann durch Teilungsvertrag. Ein solcher wird regelmäßig zugleich die Übertragung je einer oder gegebenenfalls auch mehrerer Eigenwohnungen auf die bisherigen Miteigentümer entsprechend ihrem Bruchteil enthalten, braucht es aber nicht. Es kann auch einer der Miteigentümer unter Abtretung seines Anteils an die anderen aus der Gemeinschaft ausscheiden.

Der Teilungsvertrag kann ferner — und das wird bei Errichtung von größeren Neubauten meist der Fall sein — zwischen Grundeigentümer und Dritten abgeschlossen werden, sei es vor oder sei es nach Errichtung des Gebäudes.

Zu § 7:

Damit wird ein Problem berührt, das für die Erreichung des mit dem Gesetz verfolgten Zweckes von besonderer Bedeutung ist: die Begründung des WE's muß schon vor Errichtung des Gebäudes zulässig sein. Trotz weitgehender Heranziehung des kleinen Sparkapitals wird der Aufbau größerer Wohnblocks auf den Trümmergrundstücken der Städte, dessen Förderung mit der Einführung des WE's bezweckt wird, sich nicht ohne Inanspruchnahme der Realkreditinstitute ermöglichen lassen. Deren Interessen, auf welche weitgehend Rücksicht genommen werden muß, sind aber in erster Linie auf die Möglichkeit einer sofortigen dinglichen Sicherung der zu gewährenden Aufbaudarlehen gerichtet sein.

Da die Baufinanzierungsbeträge schon vor Errichtung des Neubaus abschnittsweise gezahlt werden müssen, ist auch eine sofortige Eintragung der Hypotheken erforderlich. Von dieser Sicherstellung gewährter Kredite wird sogar meist geradezu die Durchführbarkeit der vorgesehenen Planungen abhängen. Eine Belastung des Grundstücks mit Hypotheken ist aber nur bis zum Zeitpunkt der Begründung zuvor wieder gelöscht und alsdann anteilig auf die Eigenwohnungen übertragen worden. Nach der Begründung des WE's ist das Grundbuch des Grundstücks gemäß § 40 für weitere Eintragungen in Abt. III gesperrt und die Eintragung von Hypotheken nur im Grundbuch der Einzelwohnungen möglich.

Es bleibt also, da auch der Weg der Eintragung einer Vormerkung nicht gangbar, zum mindesten unpraktisch erscheint, nur übrig, kurzer Hand die Begründung des WE's auch an künftig zu errichtenden Gebäuden für zulässig zu erklären, wie dies in § 7 des Entwurfs vorgesehen ist. Insoweit können sich zwar dogmatische Schwierigkeiten aus der Erwägung ergeben, daß hier dingliche Rechte an Rechten geschaffen werden, die in Wirklichkeit noch nicht bestehen. Diese Bedenken können jedoch nicht ausschlaggebend sein. Sie haben im vorliegenden Falle keine praktische Bedeutung, weil mit irgendwelchen Nachteilen für die Beteiligten bei der Art des sonstigen rechtlichen Aufbaus des WE's nicht zu rechnen ist. Äußerstenfalls müßte dieses gemäß § 36 wieder aufgehoben werden, wobei die Zustimmung etwa widersprechender Klagewege erzwungen werden könnte. Die Aufhebung würde gemäß § 42 die bruchteilsmäßige Übertragung der Belastungen auf das Grundbuch des Grundstückes zur Folge haben, der Gläubiger also nicht mehr geschädigt werden, wie auch sonst bei einem unvollendet gebliebenen Neubau.

Eine solche Lösung liegt aber auch im Interesse der Eigenwohner selbst. Der Aufbauwillige, der sich an der Errichtung eines Neubaus durch Übernahme einer Eigenwohnung beteiligt, will hinsichtlich des von ihm vorgeschossenen Kapitals ebenso gesichert sein, wie ein Realkreditinstitut im Rahmen seiner meist unentbehrlichen und darum besonders wichtigen Beleihungsaktion. Er kann diese Sicherung nicht besser erhalten als in der Form sofortiger Eintragung als Eigentümer der zu errichtenden Wohnung im Grundbuch.

Die im § 7 des Entwurfs vorgeschlagene Lösung ist also nicht nur rechtlich bedenkenfrei, sondern entspricht auch den Inter-

essen aller Beteiligten und den Erfordernissen der praktischen Wirtschaft, indem es die vielfach geforderte gesetzliche Grundlage für einen wohnungsweisen Verkauf der Gebäude vor ihrer Errichtung und die Möglichkeit der hypothekarischen Belastung der Einzelwohnungen schon vor ihrer Fertigstellung schafft.

Ausreichende Grundlage für die Begründung künftigen WE's bildet der im folgenden zu erörternde Wohnungsplan.

3. Für den Inhalt des Teilungsvertrages oder der Teilungserklärung des Grundeigentümers sind zwei wesentliche, unabdingbare Erfordernisse aufzustellen, die gewissermaßen das Fundament der mit diesem Gesetzentwurf vorgeschlagenen Neuregelung bilden und auf denen sich auch die grundbuchmäßige Behandlung des WE's aufbauen muß: Der Wohnungsplan (§ 5) und die bruchteilsmäßige Einteilung des Grundstücks.

a) Zu § 5:

Der Wohnungsplan bildet die unerläßliche Grundlage für die äußere Kenntlichmachung des zu verselbständigenden Grundstücksteils. Die Gleichstellung des WE's, also des Eigentums an einem Grundstücksteil, mit dem Eigentum an einem ungeteilten Grundstück und seine dementsprechende rechtliche Behandlung hat zur Folge, daß jede Eigenwohnung ein besonderes Grundbuchblatt erhalten muß (§ 38). Dieses ist zugleich die natürliche Voraussetzung für die Eintragung einerseits der sich aus dem Eigentum ergebenden Rechte, andererseits der auf Grund der Beileihung notwendigen Belastungen.

Die nach den Vorschriften des Grundbuchrechts der Bezeichnung der einzelnen Grundstücke zugrunde zu legenden Angaben des Katasters können aber für das WE nur durch einen Wohnungsplan ersetzt werden, in welchem sämtliche Eigenwohnungen des betreffenden Grundstücks nach Stockwerk und Lage so genau wie möglich unter Ausschluß von Zweifeln verzeichnet sind. Dieser Plan ist von besonderer Bedeutung und bedarf gewissenhafter Ausführung, die nicht etwa ausschließlich den Beteiligten selbst überlassen werden kann. Um dem Grundbuchamt als Unterlage für die grundbuchmäßige Behandlung der Eigenwohnungen dienen zu können, muß der Plan vielmehr behördlich bescheinigt sein. Diese Bescheinigung ist zweckmäßig dem zuständigen Bauaufsichtsamt zu übertragen. Die Zeichnung muß nicht nur die genaue Lage der Wohnung und ihren Verwendungszweck, sondern auch ihre Größe, die Zahl der Räume, Raummaße und bewohnte Fläche erkennen lassen, wenn eine klare Abgrenzung von den Nachbarräumen und damit eine einwandfreie Feststellung des Eigentums gewährleistet sein soll.

Der Wohnungsplan hat gemäß § 7 auch als Grundlage für die Begründung künftig entstehenden WE's zu dienen.

b) Zu § 6:

Viele der sich aus dem WE ergebenden rechtlichen Probleme finden eine einfache und zweckmäßige Lösung, wenn man die Erwerber der Einzelwohnungen zunächst als Bruchteilseigentümer am gesamten Grundstück behandelt. Begrifflich ist dies zwar zur Begründung des WE nicht er-

forderlich. Man kann vielmehr, die grundsätzliche Anerkennung des WE's vorausgesetzt, das Eigentum an einer Wohnung erwerben, auch wenn diese nicht gleichzeitig als ein bestimmter Bruchteil des Gesamtgrundstücks bezeichnet und der Erwerber als Bruchteileigentümer im Grundbuch eingetragen wird.

Es ist aber aus praktischen Gründen zu empfehlen, die Bruchteilsbezeichnung der Begründung des WE's zugrunde zu legen. Der Bruchteilswert spielt bereits eine Rolle bei der Bemessung des Anteils am Gemeineigentum, in Ansehung dessen unter den Eigenwohnern, wie noch darzulegen sein wird, eine Gemeinschaft nach Bruchteilen besteht. Hier bedarf die Höhe des Anteils ohnehin der wertmäßigen Festlegung, so u. a. aus Gründen der Beteiligung an den gemeinsamen Kosten der Verwaltung des Gemeineigentums. Da die Höhe des Anteils am Gemeineigentum aber dem an der Wohnung selbst entspricht, so liegt es nahe, ihn sogleich bei der Begründung des WE's als einheitliche Norm aufzustellen. Seine wertmäßige Festsetzung bleibt der Vereinbarung der Parteien überlassen. Der der Begründung des WE zugrunde gelegte Bruchteil braucht nicht dem wahren Wert der Eigenwohnung zu entsprechen; er kann höher oder niedriger als dieser sein.

Eine solche Regelung paßt sich auch in vorteilhafter Weise dem Rahmen der grundbuchmäßigen Behandlung an. Es vereinfacht diese nicht nur, sondern erhöht auch die Übersichtlichkeit, wenn schon aus dem weiter bestehenden (§§ 38, 40) Grundbuch des Grundstücks die Namen der Eigenwohner und die Höhe ihrer Beteiligung ersichtlich sind. Die sich hieraus ergebende Verteilung der Eintragungen auf das Grundbuch des Grundstücks und das Wohnungsgrundbuch fördert die Klarheit des Ganzen. Hinzu kommt, daß im Falle einer Aufhebung oder bei Erlöschen des WE durch dessen Umwandlung in Bruchteileigentum, wie sie der § 42 vorsieht, bei schon vorhandener Eintragung der einzelnen Bruchteile auf einfachste Weise der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden kann: die Wohnungsgrundbücher werden geschlossen, und der Vermerk über die Begründung des WE's im Grundbuch des Grundstücks wird gelöscht. Im übrigen bleibt dieses bestehen.

Die vorgeschlagene Lösung bedeutet gleichzeitig ein Argument gegen die Bedenken derer, die bei einer Wiedereinführung des Stockwerkseigentums — zu Unrecht — eine Beeinträchtigung der Klarheit der Grundbücher und eine erhebliche Mehrarbeit der Grundbuchämter befürchten. Eine „Verwirrung“ der Grundbücher kann bei Anwendung des hier erörterten Verfahrens nicht eintreten und die Mehrarbeit der Grundbuchämter dürfte in keinem Verhältnis zu den von der Neuregelung erwarteten wirtschaftlichen Vorteilen stehen. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang auch, daß die moderne Bauwirtschaft, wie sich schon jetzt zeigt, auch bei Nichteinführung des WE's in den Großstädten immer mehr zur Errichtung großer Wohnblocks auf der Grundlage des Bruchteileigentums mit Anlehnung an das uneigentliche Stockwerkseigentum übergeht. Der Größe dieser Objekte entspricht die erhöhte Zahl

der Bruchteilseigentümer, deren Eintragung im Grundbuch mit allen Einzelbelastungen ihrer Anteile nicht verhindert werden kann. Auch das bedeutet eine Mehrbelastung, der gegenüber die durch das WE anfallende Mehrarbeit nicht mehr ins Gewicht fällt. Das nach den Regeln dieses Gesetzentwurfs angelegte Wohnungsgrundbuch eines größeren Wohnblocks kann wesentlich übersichtlicher und klarer als das normale Grundbuch eines gleich großen, auf der Grundlage des Bruchteilseigentums errichteten Gebäudes mit seinen vielen, nicht in einem Sonderband vereinigten Einzelanteilen und Einzelbelastungen zahlreicher Bruchteile sein.

## Zweiter Abschnitt

### Inhalt des Wohnungseigentums — Rechte der Eigenwohner

#### § 8

legt den Grundsatz fest, daß das WE dem Eigentum an einem selbständigen Grundstück gleichsteht und dementsprechend den für Grundstücke geltenden gesetzlichen Bestimmungen unterliegt. Daraus ergibt sich als wichtigste Folge zunächst die freie Veräußerlichkeit des Rechts, sodann seine Vererblichkeit und Belastbarkeit. Damit ist eines der wesentlichsten Ziele des Gesetzes erreicht: die Erhebung der Wohnung zu einem Vertrags- und Handelsobjekt mit bestimmtem Verkehrswert.

Das Gesetz spricht zwar, wenn es diese Folgen hervorhebt, nur aus, was sich — von der Unteilbarkeit abgesehen — aus dem Eigentumsrecht und der Gleichstellung mit dahingehenden Rechten an Grundstücken an sich von selbst ergibt. Bei der Neuigkeit und dem eigenartigen Charakter des Rechtsinstituts erscheint es jedoch erforderlich, die aus ihm abzuleitenden Rechte in Zweifel ausschließender Weise herauszustellen. Das gilt besonders auch für die selbständige Belastbarkeit des WE, der im Hinblick auf die in weitgehendem Maße erforderlich werdende Kreditbeschaffung und Beleihung besondere Bedeutung zukommt.

Entsprechend seiner Natur als Eigentumsrecht an einem Grundstück kann das WE aber nur unter Wahrung der allgemeinen Vorschriften über Rechte an Grundstücken übertragen werden, d. h. durch Auflassung vor dem Grundbuchamt oder vor einem Notar und Eintragung in das Grundbuch (§§ 873, 925 BGB). Entsprechendes gilt für die Eintragung und Abtretung von Hypotheken oder Grundschulden.

Das WE ist seinem Wesen nach unteilbar. Der Eigenwohner kann also seine Wohnung nicht etwa in weitere selbständige Teile legen. Die einmal vorgenommene Teilung in selbständige, von einander abgeschlossene Wohnungen ist vielmehr endgültig. Einzelräume einer Eigenwohnung können Dritten nur in der Form der Miete, Leihe oder Verwahrung, auf Grund Dienstvertrags oder in ähnlichen Rechtsformen überlassen werden.

#### § 9

enthält die Normierung des hervorstechendsten Wesensmerkmals des WE: Seine Zusammensetzung aus Alleineigentum an der Wohnung und Miteigentum an den dem gemeinsamen Gebrauch

aller Hausbewohner dienenden Grundstücksteilen und Einrichtungsgegenständen. Der Entwurf sieht zwecks klarer Unterscheidung für die beiden Begriffe die Bezeichnung „Sondereigentum“ und „Gemeineigentum“ vor und legt deren Umfang in den beiden folgenden Bestimmungen näher fest.

#### § 10

behandelt das Sondereigentum. Er bestimmt, daß dieses zugleich mit dem Eigentum an der Wohnung auch das Alleineigentum an den zu ihr gehörigen Keller- und Bodenräumen umfaßt. Diese Feststellung allein genügt jedoch nicht. Vielmehr bedarf es darüber hinaus dem Wesen des WE entsprechend der Klarstellung, daß die genannten Nebenräume von dem Eigentum an der eigentlichen Wohnung nicht getrennt werden, also nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können. Um dies zu erreichen, ist in Anpassung an die einschlägigen Bestimmungen des BGB in § 10 des Entwurfs die rechtliche Eigenschaft von „wesentlichen Bestandteilen“ des WE zugesprochen.

Der den Begriff des Gemeineigentums umreißende

#### § 11

beschränkt sich darauf, die wesentlichen dem gemeinsamen Gebrauch aller Bewohner dienenden Gebäudeteile aufzuführen.

Etwa noch nicht verkaufte Wohnungen gehören, wie zur Vermeidung von Zweifeln festgestellt werden soll, nicht zum Gemeineigentum. Vielmehr müssen sämtliche vorhandenen Eigenwohnungen bei Begründung des WEs verteilt sein. Wohnungen, deren endgültiger Erwerber noch nicht feststeht, sind einstweilen von einem der übrigen Eigenwohner oder zweckmäßig von einem Treuhänder zu übernehmen. Die dadurch doppelt entstehende Verpflichtung zur Zahlung der Grunderwerbsteuer ist bedauerlich, aber solange nicht zu vermeiden, als nicht die auch aus anderen Gründen reformbedürftigen Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes abgeändert werden.

#### § 12

Ausgehend von der für das WE typischen unlöslichen Verbindung von Sondereigentum und Gemeineigentum legt § 12 den Rechtscharakter des Anteils des Eigenwohners am Gemeineigentum zwingend als den eines wesentlichen Bestandteils des WE im ganzen fest und zieht daraus die gegebenen rechtlichen Folgerungen hinsichtlich Übertragung, Belastung oder sonstiger Verfügungen.

In Ansehung des Gemeineigentums besteht zwischen allen beteiligten Eigenwohnern eine Gemeinschaft nach Bruchteilen im Sinne der Vorschriften der §§ 741 ff. BGB. Gemäß § 749 BGB kann an sich jeder Teilhaber einer solchen Gemeinschaft jederzeit deren Aufhebung verlangen, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes und beim Tode eines Teilhabers auch dann, wenn dieses Recht durch Vereinbarung ausgeschlossen worden ist (§§ 749 Absatz 2, 750 BGB). Das Recht, die Aufhebung zu verlangen, steht ferner gemäß § 751 Satz 2 BGB dem Gläubiger, der die Pfändung des Anteils eines Teilhabers erwirkt hat, sowie nach § 16 Absatz 2 KO auch dem Konkursverwalter zu, und zwar ohne Rücksicht auf abweichende Vereinbarungen.

Diese Aufhebungsmöglichkeiten würden mit dem Charakter und Zweck des WE nicht zu vereinbaren sein. Sie wurden schon bei

den Erörterungen über das uneigentliche Stockwerkseigentum als schwer überbrückbare Hindernisse erkannt und führten bei der Schaffung des BGB zu dem Vorbehalt in Artikel 131 EG BGB, durch den die Landesgesetzgebung ermächtigt wurde, für die Fälle des uneigentlichen Stockwerkseigentums die Anwendung der §§ 749—751 BGB sowie des § 16 Absatz 2 KO auszuschließen.

Einer solchen ausdrücklichen Ausschließung des Rechts auf Aufhebung der Gemeinschaft aller Eigenwohner am Gemeineigentum bedarf es hier an sich nicht, da die Rechte am Gemeineigentum zu Bestandteilen des WE's erklärt worden sind, dieses selbst jedoch unteilbar ist. Bei der Neuigkeit und dem eigenartigen Charakter des Rechtsinstituts erscheint aber zur Vermeidung von Zweifeln eine kurze Klarstellung im Sinne des § 12 Absatz 1 Satz 2 des Gesetzes angebracht.

### § 13

Die Höhe des Anteils am Gemeineigentum bedarf aus verschiedenen Gründen wertmäßiger Festlegung, u. a. zur Berechnung des Anteils an den Verwaltungskosten und zwecks Feststellung des Stimmrechts in der Eigenwohnerversammlung. Bestimmen kann sie sich nur nach dem Wert der dem Teilhaber gehörenden Wohnung im Verhältnis zum Gesamtwert des Grundstücks. Maßgebend ist der Wert, der schon bei der Begründung des WE's bruchteilmäßig auf Grund freier Vereinbarungen der Beteiligten festgelegt worden ist. Er hat auch hier zu gelten und muß für die Dauer des Bestehens des WE's ohne Rücksicht auf etwaige Änderungen an dem Grundstück unverändert maßgebend bleiben. Abweichende Vereinbarungen können im Interesse einer geregelten und ungestörten Durchführung der Aufgaben des WE's nicht zugelassen werden. Insbesondere ist es nicht angängig, den Anteil am Gemeineigentum abweichend von den bei Begründung des WE's angegebenen Bruchteil zu bewerten.

Die sich aus dem Gemeineigentum ergebenden Rechte und Pflichten der Eigenwohner fallen wesentlich in den Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Grundstücks. Sie sind daher zweckmäßig in dem hierfür vorgesehenen Sonderabschnitt zu erörtern.

Darauf weist der § 14 aus dem Grunde hin, weil zur Wahrung des Zusammenhangs und der besseren Übersichtlichkeit des Gesetzes zuvor die Festlegung der Pflichten der Eigenwohner geboten erscheint.

## Dritter Abschnitt

### Pflichten der Eigenwohner

#### Allgemeines zu §§ 15—22

Der Eigenwohner soll zwar grundsätzlich in der Ausübung seiner Eigentumsrechte unbeschränkt sein. Ihm darf nicht das Gefühl genommen werden, wirklicher Eigentümer zu sein. Das WE kann jedoch bei seiner Eigenart die ihm obliegenden Aufgaben, insbesondere hinsichtlich der Gewährleistung eines reibungslosen Zusammenlebens aller Beteiligten, nur erfüllen, wenn jeder Eigenwohner auf das gewissenhafteste seinen Verpflichtungen gegenüber der Gesamtheit und dem Gemeineigentum nachkommt und die gebotene Rücksicht auf die Mitbewohner nimmt.

Wenngleich auch ein erheblicher Teil der sich aus dem Zusammenwohnen auf beschränktem Raum wohl immer ergebenden Reibungsflächen, die den Hauptgrund für die früher mit dem Stockwerkseigentum gemachten ungünstigen Erfahrungen bildeten, schon durch die angeordnete bauliche Ausgestaltung (völlige Trennung der Wohnungen) notfalls im Rahmen einer Zulassungsprüfung beseitigt sein dürfte, so können doch immer noch Anhaltspunkte zu Unzuträglichkeiten übrig bleiben, die der Ausschaltung bedürfen.

Mit ihnen befassen sich die nachstehenden Bestimmungen. Die gesetzliche Abgrenzung der gegenseitigen Verpflichtungen wird von den Gegnern des Stockwerkseigentums gern als einer der Gründe für die Unzweckmäßigkeit seiner Wiedereinführung herangezogen. Man sagt, sie lasse ebenso wie auch die Schaffung starker Verwaltungsorgane kaum noch das Gefühl wirklichen Eigentums aufkommen.

Hierzu ist folgendes zu bemerken: Das, was in dieser Hinsicht von einem Eigenwohner verlangt werden muß, ist nichts Außergewöhnliches, sondern nur die Einhaltung des selbstverständlichen Gebots gegenseitiger Rücksichtnahme auf die Mitbewohner oder Grundstücksnachbarn, wie sie unter anständigen und rechtlich denkenden Menschen üblich ist. Das gilt nicht nur für die Formen des persönlichen Verkehrs innerhalb des gemeinsamen Gebäudes, sondern auch für Art und Umfang der Ausübung des Eigentumsrechts.

Nur wer gewillt ist, sich aus egoistischen Gründen skrupellos über berechnete Interessen seiner Mitmenschen hinwegzusetzen, wird sich durch die Auferlegung der hier im Interesse des reibungslosen Zusammenlebens festgelegten Pflichten in seinem Eigentumsrecht gehemmt fühlen. Diese Anordnungen dienen lediglich dem Schutz der gutgesinnten Eigenwohner gegen böswillige. Sie können also unbedenklich von jedem anerkannt werden. Eine Einschränkung des Eigentumsrechts im eigentlichen Sinne des Wortes enthalten sie nicht.

Dies einleitend klarzustellen, ist der Sinn des

#### § 15

Die gegenseitige Auferlegung weiterer über §§ 15 Absatz 2, 16 hinausgehenden Pflichten durch Vereinbarung bleibt den Beteiligten unbenommen.

#### § 16

Es liegt auf der Hand, daß der Eigenwohner das gemäß § 903 BGB dem Eigentümer regelmäßig zustehende Recht, mit seiner Sache nach Belieben zu verfahren und andere von jeder Einwirkung auszuschließen, nur insoweit ausüben kann, als dadurch nicht die Rechte der Miteigentümer beeinträchtigt werden und nicht etwa eine Gefährdung des ganzen Gebäudes eintritt. Dies erfordert in erster Linie die Feststellung, daß keine Änderung der Außenteile des Baues erfolgen darf. Es erscheint jedoch ausreichend, etwa beabsichtigte Änderungen dieser Art nicht schlechthin zu untersagen, sondern von der Zustimmung der Eigenwohnerversammlung abhängig zu machen.

Keinesfalls darf der Eigenwohner aber durch Änderungen an den Innenteilen seiner Wohnung die Festigkeit des Gebäudes gefährden. Insoweit bleibt die Vorschrift zwingend.

## § 17

Ein Gebot der Selbstverständlichkeit, auf dessen gesetzliche Festlegung aber nicht verzichtet werden können, ist weiter die allgemeine Pflicht des Eigenwohners, jede das Gebäude gefährdende Handlung und jede über den Rahmen des üblichen Gebrauchs hinausgehende Störung zu unterlassen. Ebenso wie der Vermieter in solchen Fällen zur Erhebung der Unterlassungs- und Räumungsklage berechtigt ist, müssen auch die dementsprechenden Rechte der Eigenwohner klargestellt und gesichert werden. Dies bezweckt der § 17. Er ist zwingender Natur.

## § 18

Zu dieser die Instandhaltungspflicht betreffenden Vorschrift ist nichts besonders zu bemerken. Ihre Notwendigkeit ergibt sich zwangsläufig aus dem Vorhandensein und Wesen des Gemeineigentums. Doch können in diesem Fall Vereinbarungen der Parteien über einen Verteilungsschlüssel zugelassen werden.

## § 19

Das Interesse der Gesamtheit rechtfertigt die Anordnung, daß ein einzelner Eigenwohner durch seinen Einspruch oder seine Nichtbeteiligung nicht die Vornahme von Änderungen des Gebäudes und seiner Einrichtungen verhindern darf, die zu dessen ordnungsmäßiger Erhaltung erforderlich sind.

Die Bedeutung, die eine solche Bestimmung für den einzelnen haben kann, läßt es jedoch als angezeigt erscheinen, die Verpflichtung zur Beteiligung von einem mit qualifizierter Mehrheit zu fassenden Beschluß der Eigenwohnerversammlung abhängig zu machen.

Zu erwägen ist in diesem Zusammenhang, ob man die Verpflichtung auch auf nicht notwendige Änderungen, z. B. Modernisierungen, auch an technischen Einrichtungen, ausdehnen soll. In ausländischen Gesetzen ist dies teilweise geschehen. Es ist aber nicht frei von Bedenken, in solchen Fragen die Majorität mit bindender Wirkung für die Minorität entscheiden zu lassen. Eine dahin gehende Bestimmung könnte Interessenten abschrecken, weil sie befürchten, unübersehbare Verpflichtungen eingehen zu müssen. Von ihrer Aufnahme in den Entwurf ist daher abgesehen worden.

## § 20

legt bei einer Zerstörung des Gebäudes die gesetzliche Wiederherstellungspflicht des Wohnungseigners fest für den Fall, daß die Zerstörung weniger als  $\frac{3}{4}$  des Gebäudewertes umfaßt. Auch hier müssen die Interessen des einzelnen gegenüber denen der Gesamtheit zurücktreten. Doch ist es ratsam, die Aufbaupflicht von einer mit qualifizierter Mehrheit zu treffenden Entscheidung der Eigenwohnerversammlung (§§ 26 Ziffer 7, 27) abhängig zu machen.

Der Vorschrift des § 20 ist zu entnehmen, daß jeder Eigenwohner selbst die Gefahr für seine Wohnung zu tragen hat. Aus dem Wesen des Sondereigentums und des Gemeineigentums ergibt sich zwangsläufig, daß das zerstörte Gemeineigentum auf gemeinsame Kosten, das zerstörte Sondereigentum auf Kosten des Eigenwohners wiederhergestellt werden muß.

Zu erwägen wäre, ob man in dem Fall, daß nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  des Gebäudes zerstört ist, mit Rücksicht auf die geschädigten Eigen-

wohner die Wiederaufbaupflicht nicht von einem Beschluß der Eigenwohnerversammlung, sondern von einem Beschluß der geschädigten Eigenwohner abhängig macht. Das hätte den Vorzug, daß nicht eine aus Nichtgeschädigten bestehende Mehrheit aller Eigenwohner mit bindender Kraft einen Wiederaufbau ablehnen kann, an dem die Mehrheit der Geschädigten Interesse hat.

Des weiteren wäre zu erwägen, ob man die Voraussetzung des § 20 Absatz 1, daß das Gebäude in einem Umfang von weniger als  $\frac{3}{4}$  seines Wertes zerstört ist, fallen läßt und lediglich sagt: „und das Gebäude ganz oder teilweise zerstört“ usw. Denn bei einer stärkeren Zerstörung als  $\frac{3}{4}$  kann man es der Beschlußfassung der Mehrheit auch überlassen, ob das Gebäude wieder aufgebaut werden soll, wenn die Minderheit in der Lage ist, aus der Gemeinschaft auszuscheiden.

Aus der Wiederaufbaupflicht ergibt sich zwangsläufig, daß ein Miteigentümer, der sich am Wiederaufbau nicht zu beteiligen wünscht, seine Rechte aus dem WE abtreten muß. Dies geschieht zweckmäßig durch Übertragung an einen anderen Eigenwohner oder von der Eigenwohnerversammlung bestimmte Person, wobei das Entgelt von einem unparteiischen Sachverständigen abzuschätzen ist. Zu dieser Abtretung ist der Wohnungseigner nicht nur verpflichtet, sondern es ist ihm als Korrektiv gegen seine Übereinstimmung durch die Eigentümerversammlung auch ein Recht auf die Abnahme seiner Wohnung zum angemessenen Preise zuzuerkennen, das sich notfalls gegen die Gesamtheit der Eigenwohner richtet.

Bedeutung und Charakter der Vorschriften des § 20 lassen es zu, den Parteien etwaige vertragliche Abänderungswünsche nicht zu verwehren. Die Bestimmung ist also abdingbar.

## § 21

Weiter ergibt sich für den Eigenwohner, und zwar auch für jeden künftigen Erwerber einer Eigenwohnung, die selbstverständliche Pflicht, die Hausordnung einzuhalten, die für jedes Gebäude mit WE von der Eigentümerversammlung besonders mit Bezug auf das Gemeineigentum zu beschließen ist, um eine ordnungsmäßige Verwaltung und Nutzung unter weitestgehendem Ausschluß gegenseitiger Störungen zu ermöglichen (vgl. unten §§ 27—29). Die gemeinsame Nutzung der zum Gemeineigentum gehörenden Gebäudeteile und Einrichtungen bietet erfahrungsgemäß die größte Quelle von Streitigkeiten, auf deren Ausschaltung unbedingt Wert gelegt werden muß. Ihre Beseitigung setzt in erster Linie die strikte Einhaltung einer gewissenhaft aufgestellten, den Bedürfnissen der Gesamtheit Rechnung tragenden Hausordnung voraus. Es liegt daher nur im wohlverstandenen Interesse aller, wenn der einzelne auch in dieser Hinsicht gewisse Pflichten auf sich nehmen muß. Dem entspricht der Inhalt des § 21. Gegen Übertreibungen und Unbilligkeiten sind ausreichende Sicherheiten vorgesehen (Anrufung der Eigenwohnerversammlung).

Der Inhalt der Hausordnung ist von der Eigenwohnerversammlung gemäß §§ 27, 29 zu bestimmen. Er ist völlig in deren Ermessen gestellt. Nur in einem Punkte, der erfahrungsgemäß leicht Anlaß zu Streitigkeiten bieten kann, erscheint eine Anweisung an die Eigenwohnerversammlung zur Klarstellung in der Hausordnung und an den einzelnen Eigenwohner zur Beachtung am Platze:

Die Rücksicht auf die Mitbewohner und die Gewähr für ein ungestörtes, reibungsloses Zusammenwohnen machen bei nur für Wohnzwecke bestimmten Häusern und Stockwerken unter Umständen die Aufnahme von Schutzvorschriften nötig, ähnlich wie sie im Mietvertragsrecht für das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter hinsichtlich des Gebrauchs der Mietsache vorgesehen sind. Das gilt vor allem für die Art des Gebrauchs. Es muß sichergestellt sein, daß in Wohnräumen keine Gewerbebetriebe errichtet werden, die nicht zu dem Charakter des Gebäudes passen und von den Mitbewohnern als störend empfunden würden. Doch soll auch hier die Beschränkung des Eigentumsrechts nicht über das unbedingt erforderliche, im Rahmen des Selbstverständlichen liegende Maß hinausgehen.

Deshalb überläßt es der Entwurf der vertraglichen Bestimmung der Eigenwohner selbst, ob und gegebenenfalls welche Berufsausübung in den in Betracht kommenden Wohnungen gestattet werden soll. Die Verhältnisse liegen zu verschieden, als daß eine einheitliche gesetzliche Regelung angezeigt wäre (man denke beispielsweise an die freien Berufe der Ärzte, Rechtsanwälte, Buchprüfer, Musiklehrer usw., die oft in eigentlichen Wohnräumen ausgeübt werden). Hat aber die Eigenwohnerversammlung die Berufsausübung untersagt, so muß sich jeder Eigenwohner daran halten.

Das ist in § 21 Absatz 2 als Verpflichtung ausgesprochen.

## § 22

Die an die neue Rechtseinrichtung geknüpften Erwartungen lassen sich nur erfüllen, wenn die vorstehenden Pflichten der Eigenwohner ebenso wie die sich aus dem später zu erörternden vierten Abschnitt dieses Gesetzes ergebenden Verpflichtungen nicht nur als solche festgelegt werden, sondern auch unbedingt zur Geltung gebracht werden können. Immer wieder haben die Erfahrungen gelehrt, daß ein unentbehrliches Hilfsmittel hierzu die Möglichkeit der zwangsweisen Entfernung von Störenfrieden ist. Ein Vermieter, der gegen einen vertragsbrüchigen, den Frieden der Gemeinschaft störenden Mieter in deren Interesse auf Räumung klagen könnte, ist beim Wohnungseigentum nicht vorhanden. Der Gemeinschaft der Hausbewohner muß daher auf andere Weise geholfen werden. Das geht nur durch die Zubilligung des Rechts der Eigenwohnerversammlung, einem böswilligen Eigenwohner das WE zu entziehen (§ 22 Absatz 1).

Fraglos liegt hierin eine unserem Rechtsleben in dieser Form sonst unbekannt Beschränkung des Eigentumsrechts. Die ist aber im Wesen des WE begründet, im Interesse der Gesamtheit unvermeidlich und muß von jedem Beteiligten in Kauf genommen werden. Dies kann unbedenklich geschehen, da nur schwere Verstöße die Maßnahmen rechtfertigen sollen und zu ihrer Anordnung außerdem nicht nur die qualifizierte Mehrheit der Eigenwohnerversammlung (§§ 27 Ziffer 8, 28 des Entwurfs), sondern vor allem die Mitwirkung des Gerichts vorgesehen ist.

In jedem Falle bedarf die Eigentumsentziehung der zuvorigen Feststellung des Prozeßgerichts, daß eine gröbliche Pflichtverletzung vorliegt. Diese Feststellung ist im Hinblick auf ihre Bedeutung nicht wie sonstige Entscheidungen in Sachen des WE's (vgl. § 35) dem Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit, sondern dem ordentlichen Prozeßgericht übertragen, das darüber auf

Klage hin zu befinden hat. Seine Entscheidung ist mit den ordentlichen Rechtsmitteln (Berufung, Revision) anfechtbar. Die Feststellungsklage darf erst auf Beschluß der Eigenwohnerversammlung gemäß §§ 27 Ziffer 8, 28 erhoben werden. Ist das Urteil ergangen und die Pflichtverletzung festgestellt, so gilt damit noch nicht ohne weiteres das WE bereits als entzogen. Vielmehr muß die endgültige Eigentumsentziehung durch einen erneuten, mit qualifizierter Mehrheit zu fassenden Beschluß der Eigenwohnerversammlung ausgesprochen werden.

Durch dieses Verfahren dürfte jede Gewähr für eine Ausschaltung von Willkür und Unbilligkeiten gegeben sein. Die Interessen des Eigenwohners sind damit so weitgehend gewahrt, daß auch die Vorschrift des § 22 nicht mehr als eine unberechtigte Eigentumsbeschränkung empfunden und als Grund für eine Ablehnung des WE's herangezogen werden kann. Es bestehen auch keine Bedenken, sie für zwingend zu erklären, wenn dies im Interesse einer reibungslosen Durchführung der Aufgaben des WE erwünscht ist. Doch lassen sich auch Gründe für ihre Abdingbarkeit anführen.

Der Anteil des Ausgeschlossenen ist von diesem gemäß § 22 Absatz 2 und 3 zum angemessenen, nötigenfalls von einem gerichtlichen Sachverständigen zu ermittelnden Preise zu verkaufen, so daß kein wirtschaftlicher Schaden droht. Die Eigentumsentziehung hat also obligatorische, keine dingliche Wirkung. Eine Unrichtigkeit des Grundbuchs hat sie nicht zur Folge.

Selbstverständlich ist es möglich, das Verfahren in der Weise zu vereinfachen, daß nur ein Beschluß der Eigenwohnerversammlung zur Voraussetzung für die Eigentumsentziehung gemacht wird, der also endgültig ist. Dann kann mit der Feststellungsklage sofort die Klage auf Auflassung und Räumung verbunden werden.

## Anhang

### Zur Frage des Vorkaufsrechts

Manche ausländischen Gesetze sehen für den Fall eines Verkaufs der Eigenwohnung ein Vorkaufsrecht für die übrigen Eigenwohner vor. Es kann zweifelhaft sein, ob deren Interesse am Erwerb einer freiwerdenden Wohnung so allgemein und schutzbedürftig ist, daß es gesetzlicher Festlegung bedarf. Die Beantwortung der Frage hängt letzten Endes davon ab, ob man die Gesamtheit der Eigenwohner gewissermaßen als eine in sich geschlossene Gemeinschaft ansehen will, die ein Eindringen anderer in ihren Kreis nach Möglichkeit ausgeschlossen wissen möchte. Das mag bei kleineren Grundstücken mit Eigenwohnungen gelegentlich der Fall sein. Bei größeren spricht schon die Vielzahl der Wohnungen gegen eine solche Annahme. Andererseits wird auch hier das Interesse eines Eigenwohners jedenfalls daran bestehen, seine Wohnung gegen eine etwa freiwerdende, günstiger gelegene umzutauschen, auch daran, unangenehme Nachbarn nach Möglichkeit auszuschalten.

Ein solches Interesse ist verständlich. Es wird aber zurücktreten müssen gegenüber dem Gedanken der größtmöglichen Wahrung der Freiheit des Wohnungseigentümers. Ein an gesetzliche Vorkaufsrechte gebundenes WE ist nicht mehr „frei veräußerlich“. Das Vorkaufsrecht würde die Verkaufsmöglichkeiten hemmen. Es ist deshalb von seiner gesetzlichen Festlegung abgesehen worden.

Der vertraglichen Vereinbarung eines Vorkaufsrechts steht nichts im Wege.

## Vierter Abschnitt

### Verwaltung des gemeinsamen Gebäudes — Eigenwohnerversammlung, Verwalter und Beirat

#### Allgemeines

#### § 23

Von einer sachgemäßen und überparteilichen Verwaltung des gemeinsamen Gebäudes hängt zu einem erheblichen Teil das gedeihliche Zusammenwohnen aller Beteiligten und damit der Erfolg der neuen Einrichtung ab. Dieser Seite des Problems ist daher besondere Beachtung zu schenken.

Grundsätzlich steht die Verwaltung allen Eigenwohnern gemeinsam zu. Diese haben es mit weitgehend selbst in der Hand, durch zweckdienliche Maßnahmen und Schaffung entsprechender Einrichtung, auch für eine bessere und bequemere Wohnweise, Zwistigkeiten zu vermeiden und ein ersprießliches Verhältnis herbeizuführen.

Ausgestaltung und Umfang der Verwaltung hängen wesentlich von der Größe des Gebäudes und der Zahl der Eigenwohnungen ab. Während bei einem kleineren Grundstück mit nur wenigen Wohnungen ein geeigneter Miteigentümer leicht in der Lage sein wird, ohne besonderen Zeitaufwand und ohne die Inanspruchnahme von Hilfskräften die in Betracht kommenden Arbeiten ehrenamtlich zu erledigen, kann bei größeren Objekten leicht die Bestellung eines berufsmäßigen Verwalters, sogar einer Verwaltungs- oder Treuhandgesellschaft geboten sein. Letzteres vor allem bei den großen Wohnblocks mit einer Vielzahl von Eigenwohnungen, deren Errichtung im Rahmen der geplanten Wiederaufbaumaßnahme beabsichtigt ist.

Entscheidendes Organ ist in erster Linie aber nicht der Verwalter, sondern die Eigenwohnerversammlung. Als drittes kann bei größeren Grundstücken ein Verwaltungsbeirat hinzugewählt werden.

Diese Grundsätze sind in § 23 festgelegt.

#### §§ 24—28

Wenn sie ihrer Bedeutung gerecht werden und zur Erfüllung der ihr zugeordneten Aufgaben in der Lage sein soll, muß die Eigenwohnerversammlung eine ähnliche organmäßige Ausgestaltung unter genauer Festlegung ihrer Rechte und Pflichten wie auch der formellen Voraussetzungen für das Zustandekommen ihrer Beschlüsse erfahren, wie dies etwa bei der Mitgliederversammlung von Vereinen oder den Gesellschafterversammlungen des Handelsrechts geschehen ist.

Demgemäß legen die §§ 24, 25 zunächst die Art der Beschlüßfassung sowie Voraussetzungen und Form der Berufung der Versammlung fest. Für das Stimmrecht kann, da Größe und Wert der Wohnungen verschieden, auch mehrere Wohnungen in einer Hand vereinigt sein können, nicht allein die persönliche Beteiligung maßgebend sein, sondern es ist entscheidend auch der Anteil am Gebäudewert (vgl. § 13) zu berücksichtigen, wie dies ähnlich beispielsweise bei den Gesellschaften des Handelsrechts vorgeschrieben ist.

Im übrigen sind die Bestimmungen des Entwurfs, dem in ähnlichen Fällen üblichen Rahmen angepaßt, wobei u. a. auch dem etwaigen Interesse einer Minderheit an der Herbeiführung eines Versammlungsbeschlusses Rechnung getragen ist.

Die Zahl der Miteigentümer, die bei entsprechender Wertbeteiligung durch gemeinschaftliches Verlangen die Einberufung einer Eigenwohnerversammlung zu erzwingen vermögen, könnte u. U. geändert oder eine vertragliche Abänderung im Gründungsvertrag oder durch Beschluß der Gesellschafterversammlung zugelassen werden. Dabei ließe sich an Stelle einer bestimmten Anzahl von Eigenwohnern bei größeren Objekten mit einer Vielzahl von Wohnungen auch ein Bruchteil der Eigenwohner, etwa ein Zehntel, zu Grunde liegen (vgl. die Bestimmungen des § 37 BGB für die Mitgliederversammlung von Vereinen). Ferner käme unter Umständen eine Zusatzbestimmung ähnlich der des vorerwähnten § 37 Absatz 2 BGB in Betracht, wonach das Amtsgericht die das Verlangen stellenden Eigenwohner zur Berufung der Versammlung ermächtigen und über den Vorsitz Bestimmung treffen kann.

In einigen wichtigen Fällen ist die normalerweise erforderliche einfache Mehrheit der in der Versammlung Erschienenen nicht ausreichend. Die Bedeutung dieser in § 28 aufgeführten drei Sonderfälle macht vielmehr einen stärkeren Schutz der Betroffenen erforderlich. Dementsprechend ist für sie in § 28 des Entwurfs eine qualifizierte Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  der Erschienenen und 75 % des Gebäudewertes im Falle einer zweiten Versammlung nach Beschlußunfähigkeit der ersten (§ 25 Absatz 3) von  $\frac{3}{4}$  der erschienenen Eigenwohner vorgeschrieben.

Die Zuständigkeit der Eigenwohnerversammlung regelt § 27. Die dort aufgezählten neun Einzelfälle sind den gegebenen Verhältnissen angepaßt und bedürfen keiner näheren Erläuterung.

#### § 29

Im Hinblick auf die schon mehrfach hervorgehobene große Bedeutung einer sachgemäßen Verwaltung des gemeinsamen Gebäudes und der Einhaltung aller Anordnungen durch die einzelnen Miteigentümer ist in § 29 der Eigenwohnerversammlung die Aufstellung einer Hausordnung und — beim Vorhandensein von mehr als vier Eigenwohnern — auch die Bestellung eines Verwalters zur Pflicht gemacht.

Die Tätigkeit eines Verwaltungsbeirats tritt an Bedeutung zurück. Es ist daher davon abgesehen, seine Bestellung obligatorisch zu gestalten. Sie kann aber erfolgen, wenn das Interesse der Eigenwohner es erfordert. Der Aufgabenkreis des Beirats, seine Zusammensetzung und Einberufung sind in § 39 festgelegt. Im Gegensatz zur Tätigkeit des Verwalters ist die des Beirats stets ehrenamtlich (§ 29 Absatz 3).

Es ist erwünscht, daß jedenfalls bei kleineren Eigenwohnhäusern auch der Verwalter seine Arbeit so einfach und klar gestaltet, daß es — vom Ersatz seiner Auslagen abgesehen — einer besonderen Honorierung nicht bedarf. Das sollte insbesondere dann gelten, wenn der Verwalter aus dem Kreise der Eigenwohner gewählt ist. Die Frage kann jedoch nicht einheitlich durch das Gesetz geregelt werden. Sie ist vielmehr von Fall zu Fall zu entscheiden, und es kann unbedenklich der Eigenwohnerversammlung überlassen bleiben, zu entscheiden, ob dem Verwalter eine Vergütung gewährt werden soll oder nicht. Sind die Arbeiten jedoch so umfangreich, daß ihre ehrenamtliche Übernahme nicht mehr zumutbar erscheint, so besteht Anspruch auf angemessene Vergütung. Selbstverständlich ohne weiteres dann, wenn ein berufsmäßig als solcher tätiger Hauserverwalter in Anspruch genommen wird. Diesem Grundgedanken trägt der § 29 Absatz 3 Rechnung.

Dem modernen Stand der Wirtschaft entsprechend ist in § 29 Absatz 4 zum Ausdruck gebracht worden, daß die Geschäfte des Verwalters einer Verwaltungs- oder Treuhandgesellschaft übertragen werden können. Dies kann auch eine juristische Person sein.

#### §§ 30—32

§ 30 umreißt im einzelnen die Aufgaben des Verwalters. Zu diesen gehört es nicht nur, eine sachgemäße Verwaltung im eigentlichen Sinne, wie sie in solchen Fällen üblich ist, zu gewährleisten, sondern auch, alle Reibungsflächen zwischen den Eigenwohnern nach Kräften zu beseitigen und ein gedeihliches Zusammenwohnen sicherzustellen. Dies zu erreichen, muß der Verwalter mit gewissen Überwachungsrechten ausgestattet sein. Er muß u. a. das Recht haben, die Miteigentümer zur Einhaltung ihrer Pflichten gegenüber der Gesamtheit anzuhalten.

Die Bestimmungen des § 30 Absatz 1, der die Aufgaben des Verwalters in sieben Punkten aufzählt, sollen ebenso wie die Vorschriften des § 30 Absatz 2 als Grundregeln zwingenden Charakters gelten, deren Einhaltung ohne Einschränkung erwünscht ist.

Sehr zu begrüßen wäre es, wenn dem Verwalter auch die jeweilige Abrechnung mit den Hypothekengläubigern und die regelmäßige Zahlung der Zinsen für Hypotheken und Grundschulden übertragen werden könnte. Dies würde den Wünschen der Realkreditinstitute nach Vereinfachung ihres Geschäftsverkehrs entgegenkommen und außerdem zur Beseitigung eines weiteren, von den Gegnern des WE's gern erhobenen Bedenkens beitragen, das — zu Unrecht — in erhöhten Schwierigkeiten bei der Einziehung der öffentlichen und privaten Hauslasten erblickt wird.

Es erscheint aber andererseits bedenklich, die Eigenwohner in allzu starrer Weise zu binden. Keinesfalls darf dies da geschehen, wo sie mit Recht annehmen dürfen, der Mitwirkung des Verwalters entraten zu können. Der Entwurf überläßt es daher der Eigenwohnerversammlung, den in § 30 Absatz 1 und 2 festgelegten Aufgabenkreis zu erweitern und legt die Übertragung der Zahlung von Hypothekenzinsen usw. nahe.

Eine Einschränkung der Verwalterbefugnisse kann jedoch nicht empfohlen werden. Die in § 30 Absatz 1 und 2 vorgesehene Regelung stellt das Minimum dessen dar, was den Umständen nach verlangt werden muß. Eine Lockerung würde den angestrebten Erfolg herabdrücken. Schon das Interesse der Hypothekengläubiger erfordert eine gewisse Straffreiheit der Verwaltung. Eine vernünftige Abwägung aller Interessen muß auch den vorsichtigen Beurteiler zu der Einsicht führen, daß die vorgeschlagene Regelung unter den gegebenen Verhältnissen naturnotwendig, auch zweckmäßig ist und deshalb keine ernstliche Beschränkung von Eigentumsrechten bedeutet.

Den im Vorstehenden entwickelten Grundsätzen entsprechend sieht der Entwurf in § 30 Absatz 3 auch davon ab, dem Verwalter ähnlich wie dem französischen „Syndikus“ oder dem italienischen „Administrator“ kraft Gesetzes das Recht zuzusprechen, namens der Eigenwohner Verbindlichkeiten einzugehen. Wollte man dies zulassen, so würde nach der Regel des § 427 BGB die gesamtschuldnerische Haftung aller Eigenwohner gegenüber dem Lieferanten beispielsweise von Heizungsmaterial die Folge sein. Eine solche Haftung ist aber nicht zumutbar. Sie ist auch entbehrlich, da der Verwalter nötigenfalls die Zahlung von Vorschüssen verlangen kann,

wenn er seine Auslagen nicht aus vorhandenen Beständen zu decken vermag. Im übrigen steht es den Eigenwohnern frei, abweichende Vereinbarungen mit ihrem Verwalter zu treffen.

Zu den Aufgaben des Verwalters muß aber andererseits auch die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Eigenwohner § 30 Satz 2 BGB hinsichtlich der für gewisse Geschäfte bestellten besonderen Vertreter geregelt sein. Die Vertretungsmacht hat sich jedoch naturgemäß im Rahmen der dem Verwalter übertragenen Aufgaben zu halten. Dem trägt der § 31 Rechnung. Aus Gründen der Zweckmäßigkeit wird in Absatz 2 diese Bestimmung klar gestellt, daß der Verwalter nicht etwa ermächtigt ist, die Eigenwohner auch in Angelegenheiten ihres Sondereigentums zu vertreten.

Ein besonderer Rechtsschutz Dritter hinsichtlich des Umfangs der Vollmacht eines Verwalters an Eigenwohnungen, etwa wie beim Handlungsbevollmächtigten oder Prokuristen, erscheint nicht angebracht.

§ 32 betrifft die Abberufung des Verwalters, die unbedenklich in das Ermessen der Eigentümerversammlung gestellt und zum mindesten bei Vorliegen von wichtigen Gründen wie grober Pflichtverletzung oder Unfähigkeit für zulässig erklärt werden kann.

#### §§ 33—35

Der den Verhandlungsbeirat behandelnden § 33 fand bereits Erörterung. Dem ist nichts hinzuzufügen.

Von erheblicher Bedeutung sind die §§ 34 und 35, die von den Rechten der Eigenwohner gegen Maßnahmen des Verwalters oder Entscheidungen der Eigenwohnerversammlung handeln.

Nach § 34 kann der Eigenwohner gegen die Tätigkeit des Verwalters die Entscheidung des Beirats oder der Eigenwohnerversammlung anrufen (vgl. § 27 Ziffer 9). Das Nähere mag die Hausordnung bestimmen. Bei einer größeren Anzahl von Eigenwohnern mag es nicht zumutbar sein, in jedem Beschwerdefall die gesamte Eigenwohnerversammlung einzuberufen. Abhilfe könnte hier durch Bestellung eines Beschwerdeausschusses geschaffen werden. Der § 34 wäre dann wie folgt zu fassen:

„Gegen die Tätigkeit des Verwalters kann von jedem Eigenwohner die Entscheidung der Eigenwohnerversammlung oder des Beirats oder eines Ausschusses der Eigenwohnerversammlung nach näherer Bestimmung der Hausordnung angerufen werden.“

Es ist anzunehmen, daß die Eigenwohnerversammlung (Beirat, Ausschuß) in vielen Fällen Meinungsverschiedenheiten beseitigen und ungerechtfertigten Anordnungen des Verwalters abhelfen wird. Damit allein wird jedoch nicht für alle Fälle eine ausreichende Gewähr für eine unparteiische Erledigung von Streitfällen und Zweifelsfragen gegeben sein, so daß sich die Frage nach einem weiteren Rechtsschutz des Eigenwohners erhebt.

Als solcher kann nur der Antrag auf gerichtliche Entscheidung in Betracht kommen, über den zweckmäßig das Amtsgericht der belegenen Sache im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu befriedigen hat, ähnlich wie dies z. B. im Vereinsrecht für die Fälle der §§ 29, 37 Absatz 2 BGB geregelt ist. Gegen ein solches Verfahren sind in wichtigen Fällen keine grundsätzlichen Bedenken zu erheben. Auch der Entwurf läßt den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zu. Er hat sich jedoch in seinem § 35 dafür ent-

schieden, den Antrag nur auf diejenigen Fälle zu beschränken, in denen notwendige Beschlüsse der Eigenwohnerversammlung — sei es wegen Nichterreicherung der erforderlichen Mehrheiten oder sei es aus anderen Gründen — überhaupt nicht zustande kommen und dadurch der Verwalter an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert oder der Bestand des Gebäudes gefährdet wird.

Eine allgemeine Anrufung des Gerichts auch gegen Beschlüsse der Eigenwohnerversammlung selbst sieht der Entwurf dagegen nicht vor, weil eine uneingeschränkte Zulassung solcher Anträge eine Überbeanspruchung der Gerichte mit belanglosen Dingen zur Folge haben könnte, für die der Rechtsbehelf nicht gedacht, auch nicht erforderlich ist. Zuzugeben ist zwar, daß bei der vermögensrechtlichen Bedeutung mancher Entscheidungen der Eigenwohnerversammlung ein stärkeres Rechtsschutzbedürfnis der Beteiligten nicht immer von der Hand zu weisen ist. Es sollte auch hier Wert darauf gelegt werden, daß der Eigenwohner nicht das Gefühl der Rechtlosigkeit gegenüber einer wenn auch qualifizierten Mehrheit hat.

Aber andererseits wird es schwierig sein, eine praktisch brauchbare Formulierung für die Abgrenzung dieser wichtigen Fälle von der weitaus überwiegenden Zahl der unwichtigen zu finden. Da ferner der schwerste von seiten der Eigenwohnerversammlung denkbare Eingriff in das WE, die Herbeiführung der Eigentumsentziehung, bereits in anderer Weise unter Hinzuziehung des ordentlichen Prozeßgerichts geregelt ist, so erscheint es vertretbar, den Antrag auf gerichtliche Entscheidung auf die in § 35 erwähnten Fälle zu beschränken.

## Fünfter Abschnitt

### Beendigung des Wohnungseigentums

#### § 36

Das einmal zur Entstehung gelangte WE kann angesichts seiner weittragenden Bedeutung für das Rechts- und Wirtschaftsleben naturgemäß nicht ohne weiteres etwa auf Verlangen einzelner Beteiligter wieder beseitigt werden, erfordert vielmehr nicht nur aus rechtlichen, sondern auch aus wirtschaftlichen Gründen größtmögliche Beständigkeit. Andererseits besteht aber auch kein Anlaß, eine Aufhebung durch Vertrag grundsätzlich auszuschließen. Diese bedarf dann jedoch der vertraglichen Vereinbarung aller Eigenwohner. Der Widerspruch einzelner kann nicht durch Mehrheitsbeschluß der Eigenwohnerversammlung gemäß §§ 24 ff. beseitigt werden.

Durch die Aufhebung des WE können aber die Interessen der Hypotheken- und Grundschuldgläubiger sowie etwa in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Berechtigter gefährdet werden, da diese im Fall einer alsdann zulässigen Zwangsversteigerung des ganzen Grundstücks zum Zwecke der Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft möglicherweise nicht in das geringste Gebot fallen (§ 182 Absatz 1 ZVG). Deshalb ist als Erfordernis für die vertragliche Aufhebung des WE's auch die Zustimmung aller in Abt. II und III der Wohnungsgrundbücher eingetragenen Berechtigten aufzustellen.

Dem trägt der § 36 Absatz 1 Rechnung.

Ferner geht das WE unter, wenn das Gebäude ganz oder teilweise zerstört und von der Eigenwohnerversammlung seine Wiederherstellung abgelehnt wird (§ 36 Absatz 2). Insoweit kann auf die bereits zu § 20 gemachten Ausführungen verwiesen werden. Die Bestimmung des § 20 Absatz 4 hat lediglich den Charakter eines erläuternden Hinweises. Ihre nochmalige Erwähnung in § 36 bedeutet daher keine Wiederholung, sondern dient nur der Vervollständigung des fünften Abschnitts des Gesetzes.

### § 37

stellt als natürliche Folge der Beendigung des WE's dessen automatische Umwandlung in Bruchteileigentum fest. Eine andere Lösung kommt nicht in Betracht, da zwischen den bisherigen Eigenwohnern nunmehr ebenso wie vor der Begründung des WE's ausschließlich eine Gemeinschaft nach Bruchteilen im Sinne der Vorschriften der §§ 741 ff. BGB bestehen kann. Bei der Umwandlung sind die im Grundbuch des Grundstücks bereits eingetragenen Bruchteile zu Grunde zu legen.

## Sechster Abschnitt

### Grundbuchvorschriften

#### §§ 38—42

Ein besonderer Abschnitt des Gesetzentwurfs ist angesichts ihrer Wichtigkeit den Grundbuchvorschriften gewidmet, durch die das WE dem bestehenden Grundbuchsystem angepaßt werden soll.

Das Grundsätzliche der vorgesehenen Regelung wurde bereits in den Erläuterungen zu § 6 hervorgehoben. Hierauf kann verwiesen werden. Zu ergänzen ist folgendes:

Aus dem Charakter des WE's als grundstücksgleiches Recht (das also wie ein Grundstück behandelt werden soll, mithin auch belastet werden kann) ergibt sich zwangsläufig, daß es ein besonderes Grundbuchblatt erhalten muß.

Das bedeutet nicht, daß das bisherige Grundbuchblatt seine Bedeutung verliert und zu schließen ist. Zwar ist das WE begrifflich nicht vom Fortbestehen des alten Blattes abhängig. Es könnte theoretisch auch ohne dies begründet werden und weiter bestehen. Die schon oben zu § 6 erwähnten praktischen Gründe lassen aber die Aufrechterhaltung des ursprünglichen Blattes als angezeigt erscheinen. Auf ihnen ist die vorgesehene Regelung aufgebaut.

Es tritt also, ähnlich wie im Falle des Erbbaurechts, zu dem bisherigen das neue, die einzelne Eigenwohnung betreffende Grundbuch hinzu. Jedoch nicht als selbständiges Blatt mit der Folge, daß zwei gleichwertige, getrennte Grundbücher vorhanden wären wie beim Erbbaurecht, sondern als Anlage zu dem bisherigen. Für das neue Blatt wurde die Bezeichnung „Wohnungsgrundbuch“ gewählt; das alte wird wie in der Verordnung über das Erbbaurecht zweckmäßig „Grundbuch des Grundstücks“ genannt.

Die Behandlung des ersteren als Anlage des letzteren und die sonst in §§ 38 ff. getroffene Regelung erhöht die Einfachheit der Durchführung und die Übersichtlichkeit des ganzen, entspricht auch den Bedürfnissen des Wirtschaftslebens. Das Grundbuch des Grundstücks gewährt jedem Interessenten einen umfassenden Überblick

über das ganze Grundstück, die Art seiner Einteilung, Zahl und Größe sämtlicher Wohnungen sowie über die Namen aller Eigenwohner und die Höhe ihrer Beteiligung, einen Überblick, der sonst nur durch Einsicht sämtlicher Wohnungsgrundbücher zu erlangen wäre. Der diese zusammenfassende Sonderband führt als Anlage zum Hauptblatt andererseits die durch die Vermehrung des eingetragenen Eigentums zwangsläufig entstehende Erschwerung der Übersicht auf ein durchaus erträgliches Maß zurück. Der sich für den Fall der Beendigung des WE's aus der vorgeschlagenen Regelung ergebende Vorteil der Einfachheit des Verfahrens bei der Löschung und Überleitung in Bruchteilseigentum wurde bereits erwähnt.

Entsprechend den an die Begründung des WE's geknüpften Voraussetzungen (§§ 5, 6) liegt auch den Eintragungen in den Grundbüchern einmal der allgemeine Wohnungsplan, zu dem noch ein besonderer, jede Einzelwohnung betreffender Plan hinzutritt, so daß der Bruchteilswert der Eigenwohnungen zu Grunde.

Der Inhalt der Grundbucheintragungen sowie ihre Verteilung auf das Grundbuch des Grundstücks und die Wohnungsgrundbücher ist im Gesetzestext erschöpfend behandelt. Besondere Erläuterungen erübrigen sich. Die technischen Voraussetzungen sind durch eine Durchführungsverordnung zu schaffen.

## Siebenter Abschnitt

### Übergangsbestimmungen

#### § 43

Die Bereinigung der Grundbücher von Belastungen in Abt. III aus der Zeit vor der Währungsumstellung kann sich unter Umständen noch längere Zeit hinziehen. Der Gesetzgeber hat bisher nur Teillösungen gebracht. Abgesehen davon kann es vielleicht jahrelang dauern, bis Erbengemeinschaften auseinandergesetzt sind usw. Solange kann mit dem Aufbau nicht gewartet werden. Deshalb muß mindestens für eine gewisse Zeit, etwa für fünf Jahre, die Möglichkeit geschaffen werden, vorher WE zu begründen. Schwierigkeiten können nicht entstehen. Mit der Zeit werden diese Belastungen doch abgelöst, und die Baugeldgeber werden ohnehin das WE erst dann beleihen, wenn die Mittel für die Rückzahlung der alten Hypotheken sichergestellt sind.

Eine Ausnahme von dieser Ausnahme könnte wiederum für solche Häuser gebildet werden, die bereits stehen und kaum wesentlichen Kriegsschaden aufzuweisen haben.

#### §§ 44 ff.

Weitere Übergangsbestimmungen sowie Vorschriften über den Erlaß von Durchführungsbestimmungen werden von der endgültigen Fassung des Gesetzes abhängig sein.