

## **Gesetzentwurf**

### **des Bundesrates**

#### **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Verordnung über das Erbbaurecht**

##### **A. Zielsetzung**

Das nunmehr 20 Jahre alte Wohnungseigentumsgesetz hat sich in seiner Grundkonzeption bewährt. Einzelprobleme des Wohnungseigentums sind jedoch zu lösen: Befristung der Verwalterbestellung; die Frage der Begründung von Wohnungseigentum an einem Gebäude, das auf zwei oder mehr Grundstücken errichtet ist; Verbesserungen beim Grundbuchvollzug.

##### **B. Lösung**

Der Gesetzentwurf schlägt vor,

- a) Befristung der Verwalterbestellung auf höchstens fünf Jahre,
- b) Klarstellung, daß Wohnungseigentum an einem auf mehr als einem Grundstück stehenden Gebäude nicht zulässig ist,
- c) mehrere Verbesserungen des Grundbuchvollzugs zum Zwecke der Vereinfachung und der klareren Übersicht im Grundbuch.

##### **C. Alternativen**

keine

##### **D. Kosten**

keine

Bundesrepublik Deutschland  
Der Bundeskanzler  
I/4 (I/3) — 400 06 — Wo 2/73

Bonn, den 16. Januar 1973

An den Präsidenten  
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 387. Sitzung am 1. Dezember 1972 beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Verordnung über das Erbbaurecht mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister der Justiz.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Brandt

## Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Verordnung über das Erbbaurecht

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1

#### **Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes**

Das Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 175), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung und Ergänzung kostenrechtlicher Vorschriften vom 26. Juli 1957 (Bundesgesetzblatt I S. 861), wird wie folgt geändert:

1. In § 1 wird folgender neuer Absatz 4 eingefügt:

„(4) Wohnungseigentum und Teileigentum können nicht in der Weise begründet werden, daß das Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird.“

Die bisherigen Absätze 4 und 5 werden Absätze 5 und 6.

2. In § 3 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.“

3. § 7 Abs. 4 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 1 wird folgender Halbsatz angefügt:

„alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;“.

- b) Es wird folgender Satz angefügt:

„Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Sondereigentumsrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplanes übereinstimmen.“

4. In § 24 wird folgender neuer Absatz 3 eingefügt:

„(3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.“

Die bisherigen Absätze 3 bis 5 werden Absätze 4 bis 6.

5. § 26 wird wie folgt gefaßt:

#### „§ 26

(1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden. Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.

(2) Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann.

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

(4) Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muß, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluß, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.“

6. In § 32 Abs. 2 Nr. 1 wird folgender Halbsatz angefügt:

„alle zu demselben Dauerwohnrecht gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;“.

7. In § 43 Abs. 1 Nr. 3 werden die Worte „Absatz 2“ durch die Worte „Absatz 3“ ersetzt.

### Artikel 2

#### **Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht**

In § 14 Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (Reichsgesetzbl. S. 72, 122), geändert durch das Gesetz über die Bereinigung der Grundbücher vom 18. Juli 1930 (Reichsgesetzbl. I S. 305), wird folgender Satz angefügt:

„Der Vermerk kann durch Bezugnahme auf das Erbbaugrundbuch ersetzt werden.“

## Artikel 3

**Übergangs- und Schlußvorschriften**

## § 1

Ist vor Inkrafttreten dieses Gesetzes Wohnungs- oder Teileigentum in der Weise begründet worden, daß Sondereigentum mit gleich großen Miteigentumsanteilen an mehreren Grundstücken verbunden wurde, gelten die Grundstücke als bei der Anlegung des Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchs zu einem Grundstück vereinigt.

## § 2

Die Bestellung eines vor Inkrafttreten dieses Gesetzes berufenen Verwalters endet spätestens fünf

Jahre nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes. Beschränkungen der in § 26 Abs. 1 Satz 4 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung von Artikel 1 Nr. 5 bezeichneten Art verlieren spätestens zu diesem Zeitpunkt ihre Wirkung.

## § 3

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

## § 4

Dieses Gesetz tritt am ..... in Kraft.

## Begründung

### A. Allgemeines

1. Am 15. März 1971 ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 20 Jahre alt geworden, ein Gesetz, das nach anfänglich nur zögernder Aufnahme heute erhebliche und stetig wachsende Bedeutung für den Wohnungsbau erlangt hat. Das Wohnungseigentum, das dem Inhaber eine dingliche Rechtsstellung an den von ihm mitfinanzierten Räumen geben und damit gerade den einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten den Erwerb von Raum- und Bodeneigentum ermöglichen soll, ist heute zu einem festen Bestandteil der deutschen Rechtsordnung geworden. Es hat sich praktisch durchgesetzt, Anreize zum Bauen geschaffen und damit nicht unwesentlich zur Linderung der Wohnungsnot vor allem in Ballungsräumen beigetragen. Wie beliebt das Wohnungseigentum heute ist, verdeutlichen folgende Zahlen: nach den Schätzungen des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen in Bonn sind im Jahre 1969 etwa 45 000, 1970 nahezu 60 000 Eigentumswohnungen fertiggestellt worden, so daß es Anfang 1971 in der Bundesrepublik rund 500 000 Eigentumswohnungen gegeben haben dürfte; dies sind etwa 5 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (vgl. die Nachweise bei Diester, NJW 1971, 1154). Allein in Bayern bestanden im Sommer 1970 130 000 Eigentumseinheiten, davon allein 50 000 im Bezirk des Grundbuchamts München.

Diese Zahlen allein beweisen schon, daß sich das WEG jedenfalls in seiner Grundkonzeption bewährt hat. Sie zeigen aber auch, daß das Gesetz eine Bedeutung erlangt hat, die bei seinem Erlaß nicht vorhergesehen werden konnte. Andererseits ergaben sich hieraus auch neuartige Probleme, zu deren Lösung der Entwurf beitragen will.

2. Zunächst ist hier die in der Fachliteratur schon seit Jahren erörterte Forderung nach einer Befristung der Verwalterbestellung zu nennen (vgl. dazu Diester, NJW 70, 1107 ff. und NJW 71, 1153 ff. sowie Pfeuffer in NJW 1970, 2233 ff., jeweils mit weiteren Nachweisen). Wie die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, hat sich in der Geschäftspraxis der Wohnungsbaugesellschaften die bedenkliche Tendenz entwickelt, aus einer beherrschenden wirtschaftlichen Position heraus die Wohnungseigentümer in der überwiegenden Zahl der Fälle einer einseitigen Bevormundung durch langfristig und vielfach unwiderruflich bestellte Verwalter zu unterwerfen. Dieser einseitigen Inanspruchnahme der Vertragsfreiheit, die das Eigentumsrecht der Wohnungseigentümer entgegen den Zielsetzungen des WEG zu sehr beschneidet, muß vom Gesetzgeber entgegengetreten werden.

Dabei wird nicht verkannt, daß für eine längerfristige Verwalterbestellung an sich sachliche Gründe sprechen. Auch für die Wohnungseigentümer ist eine kontinuierliche Verwaltung durch einen mit Sach-

kenntnissen ausgestatteten Verwalter von Nutzen. Gerade vor oder in der ersten Zeit nach der Baufertigstellung können die allseitigen Interessen häufig am besten durch einen von dem Bauträger bestellten, von Zufallsmehrheiten unabhängigen Verwalter wahrgenommen werden. Andererseits dürfen aber auch die Wohnungseigentümer nicht durch eine ihnen meist aufgezwungene Überdehnung der — oft unbefristet, auf Jahrzehnte vorgesehenen — Amtszeit des Verwalters in wesentlichen Rechten an ihrem Eigentum beschnitten werden. Dies führt insbesondere dann zu Mißständen, wenn solchermaßen bestellte Verwalter es an den notwendigen sachlichen Voraussetzungen oder an der gebührenden Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümer fehlen lassen. Eine zeitlich unbeschränkte Zuteilung von Rechtsmacht an das Organ einer Gemeinschaft widerspricht auch dem heutigen Verständnis von Aufgaben und Stellung eines solchen Organs. Wenn es daher auch weiterhin zwar der Möglichkeit einer längerfristigen Verwalterbestellung bedarf, so muß diese doch zeitlich begrenzt werden.

In Abwägung dieser Gesichtspunkte sieht der Entwurf davon ab, die einseitige Bestellung des Verwalters in der Teilungserklärung überhaupt zu verbieten. Er läßt es im Interesse einer kontinuierlichen Verwaltung weiter zu, daß in Abweichung von der insoweit dispositiven Norm des § 26 WEG eine Beschränkung der Abberufungsmöglichkeit vereinbart werden kann. Der Entwurf stellt jedoch sicher, daß die Wohnungseigentümer einen Verwalter jedenfalls nach 5 Jahren ohne das Erfordernis einer Abwahl durch einen anderen ersetzen können und daß sich auch nicht durch Vereinbarungen mit Dritten zur Bestellung oder Abberufung eines bestimmten Verwalters verpflichtet werden können. Schließlich stellt der Entwurf klar, daß eine Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund stets zulässig ist und insoweit nicht beschränkt werden kann.

Diese Regelung, die die Verwalterbestellung in allen Fällen zeitlich befristet, ist der Zulassung einer unbefristeten Verwalterbestellung mit jederzeitiger Abberufungsmöglichkeit oder mit einer Abberufungsmöglichkeit nach Ablauf von 5 Jahren vorzuziehen, weil sie am besten geeignet erscheint, den Interessen des Verwalters und der Wohnungseigentümer gerecht zu werden. Wäre die jederzeitige Abwahl zugelassen, so könnte dies, insbesondere bei größeren Gemeinschaften, zu ständigen Versuchen von Minderheiten führen, einen Verwalter aus einer augenblicklichen Verärgerung heraus abzu-berufen. Dies wäre dem Interesse der Wohnungseigentümer insgesamt nicht zuträglich. Für einen Verwalter bestünde dann die nicht zu unterschätzende Gefahr, daß jede Entscheidung, die er im Rahmen seiner Kompetenzen trifft, zu einem Antrag auf seine Abberufung führen könnte. Dies würde seine

Entscheidungs- und Verantwortungsbereitschaft in bedenklicher Weise einengen. Eine unbefristete Verwalterbestellung mit Abberufungsmöglichkeit nach Ablauf von jeweils 5 Jahren würde den Interessen der Wohnungseigentümer und ihrer Rechtsstellung als Eigentümer nicht hinreichend gerecht werden, weil eine Abberufung nur mit Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer möglich wäre. Eine so gestaltete Abberufung wäre daher mit einem Mißtrauensvotum gegen den Verwalter verbunden, zu dem sich manche Wohnungseigentümer, auch wenn sie mit dem Verwalter unzufrieden sind, erfahrungsgemäß nur schwer entschließen werden. Auch könnte den Verwalter eine derartige Regelung dazu verführen, durch mancherlei Mittel — vielleicht sogar mit bedenklichen — auf die Wohnungseigentümer mit dem Ziel einzuwirken, ihn nicht abzuberufen. Dem Interesse und dem Schutz der Wohnungseigentümer entspricht es daher besser, spätestens alle 5 Jahre den Verwalter neu wählen zu müssen, als ihnen die bloße Möglichkeit einzuräumen, den Verwalter abzuberufen. Die Gefahr, daß nach 5 Jahren kein neuer Verwalter bestellt wird, die Amtszeit des bisherigen aber abgelaufen ist, dürfte gering sein. Ein derartiger Fall kann schon nach geltendem Recht eintreten. Einem verwalterlosen Zustand begegnet das Gesetz in § 26 Abs. 2, der als Absatz 3 unverändert in den Entwurf übernommen ist, durch die Möglichkeit einer gerichtlichen Verwalterbestellung.

3. In Schrifttum und Rechtsprechung ist umstritten, ob Wohnungseigentum an einem Gebäude, das auf zwei Grundstücken errichtet ist oder werden soll, in der Weise begründet werden kann, daß das Sondereigentum an der jeweiligen Raumeinheit sowohl mit dem Miteigentumsanteil an dem einen als auch mit dem Miteigentumsanteil an dem anderen Grundstück verbunden ist. Im Schrifttum halten Promberger (MittBayNot 1970, 125), Palandt-Degenhart (BGB, 30. Aufl., Anm. 1 i zu § 3 WEG), Meikel-Imhof-Riedel (Grundbuchrecht, 6. Aufl., Bd. IV Ergänzungen S. 3650) und Haegele (Rpfleger 1971, 283) dies für möglich, während Weitnauer-Wirths (WEG, 3. Aufl., Anm. 4 b zu § 3) und Diester (Wohnungseigentum 1971, 31) die entgegengesetzte Auffassung vertreten. Die Grundbuchämter haben die Begründung von Wohnungseigentum an einem auf mehr als einem Grundstück stehenden Gebäude vielfach für zulässig gehalten, bis das Bayerische Oberste Landesgericht in einem Beschluß vom 20. Juli 1970 (BayObLGZ 1970, 163 ff.) in entgegengesetztem Sinne entschieden hat. Durch diese Meinungsverschiedenheiten ist eine erhebliche Rechtsunsicherheit bezüglich einer wichtigen Frage des Wohnungseigentumsrechts entstanden. Da nicht abzusehen ist, ob und wann die Streitfrage durch den Bundesgerichtshof entschieden wird, erscheint es erforderlich, daß der Gesetzgeber sie für die Zukunft klärt.

Überwiegende Gründe sprechen dafür, bei einer solchen Regelung die Begründung von Wohnungseigentum an einem auf mehr als einem Grundstück stehenden Gebäude nicht zuzulassen. Eine solche Lösung entspricht am besten dem Wesen des Wohnungseigentums als einer besonderen Form des (Mit-) Eigentums an einem Grundstück.

§ 1 WEG soll daher durch den vorgeschlagenen neuen Absatz 4 ergänzt werden. Die Rechtsunsicherheit hinsichtlich der bereits bisher in der oben geschilderten Weise begründeten Wohnungseigentumsrechte soll durch die in Artikel 3 § 1 vorgeschlagene Regelung beseitigt werden.

4. Die durch die Ausbreitung des Wohnungseigentums bedingte außerordentliche Zunahme der Arbeitsbelastung der Grundbuchämter führt zu Verzögerungen im Grundbuchvollzug und zwingt dadurch vielfach die Erwerber von Eigentumswohnungen zu teureren Zwischenfinanzierungen. Der Gesetzentwurf will diese Arbeitsüberlastung der Grundbuchämter dort mildern, wo sachlich nicht zwingend gebotene Vollzugsschwierigkeiten auftreten.

- a) Dies ist insbesondere bei der grundbuchmäßigen Behandlung von Garagenstellplätzen der Fall, die in der Praxis zu teilweise unerträglicher Überladung und Unübersichtlichkeit von Grundbuchblättern geführt hat. So kommen in der Praxis häufig Fälle vor, in denen ein Miteigentumsbruchteil an einem Grundstück mit dem Sondereigentum an einer ganzen Tiefgarage verbunden wird und an der Teileigentumseinheit Tiefgarage wiederum eine Unterbruchteilsgemeinschaft gebildet wird. In einem solchen Fall müssen zum Teil Hunderte von Bruchteilseigentümern in der Abt. I des Grundbuchs eingetragen werden. Zu einer ganz untragbaren Unübersichtlichkeit führt es dann, wenn in Abt. II Auflassungsvormerkungen oder in Abt. III Einzelbelastungen der Bruchteile einzutragen sind. Da die geschilderte Vertragsgestaltung die selbständige Verkehrsfähigkeit und Belastbarkeit von Abstellplätzen erreichen will, ist kaum damit zu rechnen, daß die Praxis von sich aus zu einer — an sich möglichen — sinnvolleren Benutzungsregelung übergeht. Es ist daher zur Behebung der aufgezeigten Schwierigkeiten dringend geboten, durch eine entsprechende Ergänzung des § 3 Abs. 2 WEG den Garagenabstellplatz als solchen sonderrechtsfähig zu machen und damit einen übersichtlicheren und durch Zuschreibungen auch vereinfachten Grundbuchvollzug zu ermöglichen (vgl. auch den entsprechenden Vorschlag von Heynitz in DNotZ 1971, 645 ff.). Die Zulassung einer dem § 3 Abs. 3 BGO entsprechenden Buchung könnte diesen Zweck nicht erfüllen, da jedenfalls dann Verwirrung zu besorgen wäre, wenn nicht zu jedem Wohnungseigentum zugleich ein Stellplatz gehört. In diesem Falle würde die bezweckte Erleichterung des Rechtsverkehrs zu einer Verdunkelung des Grundbuchs führen (vgl. Hesse-Saage-Fischer, GBO, 4. Aufl., § 3 III S. 24). Die Anwendung des § 3 Abs. 3 GBO erschiene auch deswegen bedenklich, weil ein Grundstück mit einer Großgarage wohl kaum von „geringer wirtschaftlicher Bedeutung“ sein wird.
- b) Eine weitere Vereinfachung des Grundbuchvollzugs sieht der Gesetzentwurf in einer Erleichterung des Nachweises der Verwaltereigenschaft vor. In der Praxis haben sich hier Schwierigkeiten ergeben, weil die Veräußerung des Sondereigentums meist von der Zustimmung des Verwalters

abhängig gemacht ist und dieser daher seine Verwaltungseigenschaft in Form des § 29 GBO nachweisen muß. Der Entwurf schafft hinsichtlich der Anforderungen an diesen Nachweis in Anlehnung an einen Beschluß des Bayerischen Obersten Landesgerichts (BayObLGZ 1964, 237 ff.) nunmehr Klarheit, ohne daß die Beschaffung des formgerechten Nachweises große Mühen oder Kosten verursacht.

- c) Der Klarheit und besseren Übersichtlichkeit im Grundbuch dient auch die Änderung des § 7 Abs. 4 WEG, die für den Aufteilungsplan eine einheitliche Numerierung aller zusammengehörigen Räume entsprechend Nr. 3 Satz 2 der „Richtlinien für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes“ vom 3. August 1951 (BANz. Nr. 152) vorschreibt. Damit eine einheitliche Numerierung aller zusammengehörigen Räume auch in den anderen Eintragungsunterlagen gewährleistet ist, soll durch eine weitere Ergänzung des § 7 Abs. 4 WEG vorgeschrieben werden, daß, falls in der Eintragungsbewilligung Nummern angegeben werden, diese mit denen des Aufteilungsplanes übereinstimmen sollen; diese Vorschrift wird über die Verweisung in § 8 Abs. 2 WEG insbesondere für den Inhalt der Teilungserklärung Bedeutung erlangen. — Entsprechendes ist für das Dauerwohnrecht vorgesehen (§ 32 Abs. 2 WEG).
- d) Für die Änderung der Erbbaurechtsverordnung waren ebenfalls Gesichtspunkte der Arbeitsvereinfachung und der Übersichtlichkeit des Grundbuchblatts entscheidend. Bislang müssen nach § 14 Abs. 3 ErbbauVO neue, nach Begründung des Erbbaurechts hinzukommende Erbbauberechtigte deklaratorisch in der zweiten Abteilung des Grundbuchblatts für das belastete Grundstück vermerkt werden. Der Entwurf läßt es nunmehr zu, diese mit erheblichem Arbeitsaufwand verbundenen Vermerke durch Bezugnahme auf das Erbbaugrundbuch zu ersetzen; dies gilt auch für das Wohnungserbbaurecht, hinsichtlich dessen naturgemäß eine größere Zahl von Erbbauberechtigten einzutragen ist.

## B. Zu den einzelnen Vorschriften

### I. Zu Artikel 1 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes)

#### 1. Zu Nummer 1 (Änderung des § 1)

Durch den neuen Absatz 4 soll für die Zukunft klar gestellt werden, daß Wohnungs- und Teileigentum nur durch Verbindung mit Miteigentum an ein und demselben Grundstück begründet werden kann, um die bestehende Rechtsunsicherheit in dieser Frage zu beseitigen (siehe oben A. 3.).

#### 2. Zu Nummer 2 (Ergänzung des § 3 Abs. 2)

Durch den an § 3 Abs. 2 neu angefügten Satz sollen die bereits geschilderten grundbuchrechtlichen

Schwierigkeiten bei der Buchung von Garagenstellplätzen (siehe oben A. 4. a) behoben werden.

§ 3 Abs. 2 Satz 2 sieht dazu für Garagenstellplätze vom Erfordernis der Abgeschlossenheit ab und fingiert sie für den Fall einer dauerhaft markierten Abgrenzung der Stellfläche. Damit kann an jedem Geragenstellplatz Teileigentum begründet und mit demselben Miteigentumsanteil wie das Sondereigentum an der Wohnung verbunden werden, so daß dann jeweils die Anlage nur eines Grundbuchblattes genügt, das übersichtlich ist.

Die getroffene Regelung läßt es aber auch zu, entsprechend den Bedürfnissen des Rechtsverkehrs Garagenstellplätze durch Verbindung mit einem gesonderten Miteigentumsanteil für sich sonderrechtsfähig zu machen. In diesem Fall muß für den Garagenplatz grundsätzlich ein eigenes Grundbuchblatt angelegt werden (§ 7 Abs. 1 WEG), so daß der Stellplatz in übersichtlicher Form veräußert und belastet werden kann. Trotzdem ist es entsprechend einer in der Literatur vertretenen Auffassung nicht ausgeschlossen, in analoger Anwendung des § 4 GBO eine Buchung auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt vorzunehmen (vgl. Bärmann, Kommentar zum WEG, § 7 Anm. I b), z. B. also auch auf dem Grundbuchblatt, auf dem das Wohnungseigentum desselben Eigentümers vorgetragen ist, das jedoch mit einem Miteigentumsanteil an einem anderen Grundstück verbunden ist.

Gegen die zugelassene Ausnahme vom Prinzip der Abgeschlossenheit von Räumen (§ 3 Abs. 2 Satz 1) können grundsätzliche Bedenken nicht erhoben werden. Insbesondere dem Gebot der Rechtssicherheit und dem Bestimmtheitsgrundsatz ist schon dann Genüge geleistet, wenn eine sichtbare und jederzeit rekonstruierbare Markierung vorhanden ist. Die jederzeitige Rekonstruierbarkeit wird durch Festlegung der Stellplätze in den Aufteilungsplänen gewährleistet. Über Art und Beschaffenheit der Markierungen werden in den „Richtlinien für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes“ vom 3. August 1951 (BANz. Nr. 152) in Nr. 1 entsprechende Bestimmungen zu treffen sein. Für Kraftwagenstellplätze im Freien bedarf es keiner entsprechenden Sonderregelung, weil hier die Verhältnisse anders liegen und bisher zu keinen Schwierigkeiten in der Praxis geführt haben. Da es sich hierbei nicht um Plätze in einem Gebäude (Garage) handelt (vgl. § 3 Abs. 1), würde eine der für Garagenstellplätze vorgeschlagenen entsprechende Regelung zu Sondereigentum an einer bloßen Grundstücksfläche führen; dies kommt aus grundsätzlichen Erwägungen nicht in Betracht.

#### 3. Zu Nummer 3 (Änderung des § 7 Abs. 4)

a) Die Ergänzung des § 7 Abs. 4 Nr. 1 stellt sicher, daß im Aufteilungsplan alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume mit jeweils der gleichen Nummer gekennzeichnet werden. Dies war bislang nach Nummer 3 Satz 2 der erwähnten Richtlinien nur für die Bauzeichnung, nicht aber für den Inhalt des Aufteilungsplanes vorgeschrieben; diese Lücke erschwerte wesent-

lich die Übersicht beim Grundbuchvollzug und auch bei der Einsichtnahme in die Grundbücher und die Grundakten. Die Neuregelung ermöglicht es den Grundbuchämtern, in rechtlich einwandfreier Weise zu verlangen, daß auch im Aufteilungsplan jeweils dieselbe Nummer für eine Einheit anzugeben ist. Nach der genannten Vorschrift in den Richtlinien war dies zumindest zweifelhaft, so daß es zu unterschiedlichen gerichtlichen Entscheidungen gekommen ist. Diese Ergänzung gilt wegen der Verweisungen im WEG auf die Vorschriften über das Wohnungseigentum auch für die Begründung von Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht.

- b) Für den Fall, daß in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Sondereigentumsrechte Nummern angegeben werden, soll sichergestellt werden, daß diese mit denen des Aufteilungsplans übereinstimmen. Dies erhöht die Übersichtlichkeit der Eintragungsunterlagen und erleichtert somit den Grundbuchvollzug. Diese vorgeschlagene Ergänzung des § 7 Abs. 4 WEG wird vor allen Dingen für den Inhalt der Teilungserklärung zur Anwendung kommen, für den in § 8 Abs. 2 WEG u. a. auf § 7 Abs. 4 WEG verwiesen wird.

#### 4. Zu Nummer 4 (Änderung des § 24)

In § 24 werden durch einen neuen Absatz 3 die Befugnisse eines etwaigen Verwaltungsbeirats (§ 29) dahin gehend erweitert, daß dessen Vorsitzender oder sein Vertreter die Wohnungseigentümerversammlung einberufen kann, sofern ein Verwalter fehlt oder dieser die Einberufung pflichtwidrig unterläßt. Diese Vorschrift soll den bisher nötigen zeitraubenden Umweg einer gerichtlichen Verwalterbestellung nach § 26 Abs. 2, der daneben unberührt bleibt, vermeiden und die Gerichte entlasten, andererseits aber einem etwa vorhandenen Verwaltungsbeirat eine diesem sachlich zukommende Befugnis geben.

#### 5. Zu Nummer 5 (Neufassung des § 26)

§ 26 nimmt den oben (siehe A. 2.) dargelegten Interessenausgleich hinsichtlich der Rechtsstellung des Verwalters vor. Es handelt sich um eine Schutzvorschrift zugunsten der Wohnungseigentümer.

- a) In Absatz 1 Satz 2 wird bestimmt, daß die Bestellung eines Verwalters für höchstens fünf Jahre vorgenommen werden darf. Damit soll eine unbefristete, unwiderrufliche oder sich über Jahrzehnte hin erstreckende Bestellung des Verwalters, die in der Praxis meist einseitig in der Teilungserklärung vorgenommen wird, unterbunden und damit den Wohnungseigentümern eines ihrer wichtigsten Eigentumsrechte erhalten werden. Die bisher mögliche starke Beschneidung der Eigentumsrechte, die heute gerade in Ballungsgebieten schon in etwa 30 % der Fälle beobachtet werden kann, widerspricht den Zielsetzungen des WEG, echtes Eigentum zu verschaffen. Dies zwingt einerseits zu einem Eingreifen

des Gesetzgebers, andererseits darf aber der Grundsatz der Vertragsfreiheit nicht über den unbedingt gebotenen Umfang hinaus beschränkt werden. Diesem Gebot wird mit der getroffenen Befristung der Verwalterbestellung auf fünf Jahre Rechnung getragen, einer Frist, die sowohl in der Praxis wie auch in der Literatur fast einhellige Zustimmung gefunden hat (vgl. Diester NJW 1970, 1111 ff.; Pfeuffer NJW 1970, 2233 ff. und Koepf, Wohnungseigentum für die Praxis, Hamburg 1970, 63). Dieser Beststellungszeitraum, den das Gesetz schon jetzt in anderen Rechtsgebieten kennt (vgl. § 84 Abs. 1 AktG), läßt auch genügend Spielraum dafür, besonders den Verwaltern größerer Gemeinschaften die zur sachgerechten Ausübung ihres Amtes notwendige starke, auf eine gewisse Dauer ausgerichtete Stellung einzuräumen.

Im Interesse einer erwünschten fünfjährigen Kontinuität der Verwaltertätigkeit läßt es der Entwurf zu, daß innerhalb der fünfjährigen Beststellungszeit die nach § 26 Abs. 1 Satz 1 grundsätzlich mögliche jederzeitige Abberufbarkeit einzelvertraglich eingeschränkt werden kann. Die Fassung des Satzes 3 stellt aber klar, daß die Abberufung aus wichtigem Grund jederzeit zulässig ist und durch einen Beschluß mit einfacher Mehrheit herbeigeführt werden kann. Über diese schon nach jetziger Rechtslage bestehende Möglichkeit hinaus verbietet Absatz 1 Satz 4 alle sonstigen Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters. Damit soll verhindert werden, daß die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch Vertrag etwa mit dem Verwalter, mit einzelnen Wohnungseigentümern, mit Bauträgern oder mit Kreditinstituten zur Bestellung oder Abberufung eines bestimmten Verwalters verpflichtet werden kann. Derartige Vereinbarungen sind daher unwirksam, und zwar entweder unmittelbar oder über § 134 BGB. Nach Absatz 1 Satz 4 sind auch solche Vereinbarungen unzulässig, durch die eine Verwalterbestellung oder -abberufung an das Erfordernis von Zustimmungen, insbesondere von Kreditinstituten, geknüpft wird. Für derartige Vereinbarungen, durch die eine freie Wahl des Verwalters behindert wird, besteht kein legitimes Bedürfnis, da der Verwalter die Interessen der Wohnungseigentümer und nicht die Dritter wahrzunehmen hat.

Beschränkungen in der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind wegen des Schutzcharakters der Vorschrift des Absatzes 1 Satz 4 aber nur dann unzulässig, wenn sie die Wohnungseigentümer in ihren Rechten bei der Bestellung oder Abberufung zu ihrem Nachteil einengen. Hierunter fallen demnach nicht Vereinbarungen, welche die Bestellung oder Abberufung des Verwalters zugunsten der Wohnungseigentümer erleichtern.

- b) Absatz 2 läßt die wiederholte Bestellung des Verwalters zu. Damit soll verhindert werden, daß sich die Wohnungseigentümer lediglich im Hinblick auf die Befristung der Bestellung von einem bewährten Verwalter trennen müssen.

Die nähere Ausgestaltung des Absatzes 2 lehnt sich an die bewährte und insoweit nicht handelsrechtlich bedingte Vorschrift des § 84 Abs. 1 AktG an.

- c) Absatz 3 ist der bisherige Absatz 2 des § 26.
- d) Absatz 4 soll die oben unter A. 4. b) erwähnten praktischen Schwierigkeiten beim Nachweis der Verwaltereigenschaft, im Grundbuchverkehr (vgl. § 29 GBO) beheben. Der Entwurf beseitigt die bislang bestehende Rechtsunsicherheit darüber, welche Anforderungen an den Nachweis der Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde gestellt werden müssen, dadurch, daß er sich eine vielfach anerkannte Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts zu eigen macht (vgl. BayObLGZ 1964, 237 ff. und BayObLGZ 1961, 392 ff.). Es genügt danach für den geforderten Nachweis, wenn die Niederschrift über den Bestellungsbeschluß vorgelegt wird, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG (in der Fassung dieses Entwurfs) bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind. Im Zusammenhalt mit der Neuregelung des § 26 Abs. 1 ist damit auch die Dauer der Verwalterbestellung nachgewiesen. § 27 Abs. 5 bleibt hiervon unberührt, weil die dort erwähnte Vollmachtsurkunde auch den Umfang der Vertretungsmacht ersichtlich macht, die die gesetzlichen Befugnisse, die sich aus der Verwalterstellung allein ergeben, überschreiten kann.

6. *Zu Nummer 6* (Ergänzung des § 32 Abs. 2 Nr. 1)  
Es handelt sich um eine an die Änderung des § 7 Abs. 4 Nr. 1 anschließende Folgeänderung.

7. *Zu Nummer 7* (Änderung des § 43 Abs. 1 Nr. 3)  
Es handelt sich um eine bezüglich der Verweisung an die Änderung des § 26 anschließende Folgeänderung.

**II. Zu den Artikeln 2 und 3** (Änderung der Erbbaurechtsverordnung sowie Übergangs- und Schlußvorschriften)

### 1. Zu Artikel 2

Die Änderung des § 14 Abs. 3 Erbbaurechtsverordnung dient der Übersichtlichkeit des Grundbuches und der Arbeitsvereinfachung. Der bisherige § 14 Abs. 3 verlangt, daß neue, nach der erstmaligen Begründung des Erbbaurechts hinzukommende Erbbauberechtigten (deklatorisch) in der zweiten Abteilung des Grundbuchblatts für das belastete Grundstück vermerkt werden. Dies führt bei der Bildung von Wohnungserbbaurechten nach § 30 WEG zu einer Vielzahl von Eintragungen, die den Geschäftsgang der Grundbuchämter und das Grundbuch unnötig belasten. Es ist unbedenklich, diese Vermerke ganz allgemein durch eine Bezugnahme auf das Erbbaurechtsgrundbuch ersetzen zu lassen, weil die aufgezeigten Schwierigkeiten nicht nur bei Wohnungserbbaurechten auftreten können. § 30 Abs. 3 WEG stellt klar, daß „Erbbaurechtsgrundbuch“ im Sinne des Entwurfs auch das Wohnungserbbaurechtsgrundbuch ist.

## 2. Zu Artikel 3

### a) Zu § 1

In der Vergangenheit ist in zahlreichen Fällen Wohnungseigentum an Gebäuden, die auf mehreren Grundstücken stehen, in das Grundbuch eingetragen worden. Vor allem seit der Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 20. Juli 1970 (BayObLGZ 1970, 163 ff.) bestehen Zweifel, ob das Wohnungseigentum in diesen Fällen rechtswirksam begründet worden ist (vgl. dazu auch oben unter A. 3.). Diese Zweifel werden sich noch wesentlich verstärken, wenn — wie vorgeschlagen (vgl. Artikel 1 Nr. 1 des Entwurfs) — im Gesetz festgelegt wird, daß Sondereigentum nicht mit Miteigentumsanteilen an mehreren Grundstücken verbunden werden darf. Es ist deshalb erforderlich, durch gesetzgeberische Maßnahmen die Rechtswirksamkeit dieser in der Vergangenheit begründeten Wohnungseigentumsrechte zu sichern. Am zweckmäßigsten geschieht dies durch die gesetzliche Fiktion, daß die Grundstücke als vereinigt gelten.

Eine solche Fiktion ist allerdings nur in den Fällen möglich, in denen die Miteigentumsanteile an den verschiedenen Grundstücken gleich groß sind. Denn nur in diesen Fällen lassen sich kraft Gesetzes und ohne Rücksicht auf die Besonderheiten des Einzelfalls die Miteigentumsanteile an den mehreren Grundstücken in gleich große Miteigentumsanteile an dem durch die Vereinigung neu gebildeten Grundstück umwandeln. Für die anderen Fälle bleibt es bei der bisherigen Rechtslage, die der Klärung durch die Gerichte vorzubehalten ist.

Gegen die vorgesehene Regelung bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Ihr muß zwar Rückwirkung beigelegt werden. Diese verstößt jedoch nicht gegen das Rechtsstaatsprinzip, weil sie lediglich eine bisher unklare Rechtslage klärt (BVerfGE 13, 261 ff., 272) und im übrigen nur die Rechtslage sichert, die die Beteiligten bei der Begründung des Wohnungseigentums angestrebt haben.

### b) Zu § 2

Die Übergangsvorschrift des § 2 soll gewährleisten, daß sich Verwalter, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bestellt wurden, nicht schlechter oder besser stellen als neu bestellte. Es wird daher bestimmt, daß langfristige Bestellungen jedenfalls fünf Jahre lang ab Inkrafttreten des Gesetzes bestehenbleiben. Eine Wiederbestellung richtet sich nach § 26 WEG, ohne daß es hierfür in diesem Zusammenhang einer besonderen Regelung bedarf. Andererseits bleibt die etwa frühere Beendigung von Verwalterbestellungen von der in § 2 bestimmten Frist unberührt. Auch sollen Beschränkungen, die in Zukunft nach § 26 Abs. 1 Satz 4 i. d.F. von Artikel 1 Nr. 5 unzulässig sind, während dieser Frist noch fortgelten.

Diese Übergangsregelung, die auch für bestehende Verwalterbestellungen einen möglichst

schnellen und umfassenden Schutz der Wohnungseigentümer gewährleisten will, ist verfassungsrechtlich zulässig. Die Zulässigkeit der in ihr enthaltenen sog. unechten Rückwirkung folgt daraus, daß Gründe des Allgemeinwohls eine alsbaldige Beendigung der im Zusammenhang mit überlangen Verwalterbestellungen aufgetretenen Mißstände erfordern. Diese Gründe wiegen schwerer als das Vertrauen einzelner in den Fortbestand der bisherigen Rechtslage, zumal derartige unbefristete Verwalterbestellungen durch einseitigen Akt in der Teilungserklärung den Vorstellungen des Gesetzgebers des WEG über den Inhalt des Wohnungseigentums zuwiderlaufen und mißbräuchlich sind. Die in der Übergangsbestimmung enthaltene Berufsausübungsregelung i. S. des Artikels 12 Abs. 1 Satz 2 GG ist zulässig, weil ihr vernünftige Erwägungen des Allgemeinwohls zugrunde liegen.

Schließlich steht auch Artikel 14 GG der Vorschrift nicht entgegen, weil sich die vermögenswerte Rechtsposition des Verwalters, in die eingegriffen wird, aus einem Rechtsgeschäft ableitet, dem von vorneherein eine gewisse Bestandschwäche eigen ist. Im übrigen liegt lediglich eine Schrankenziehung und Inhaltsbestimmung dieser Rechtsposition i. S. von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG vor.

Soweit durch die getroffene Übergangsregelung mittelbar in die der Verwalterbestellung zugrunde liegenden Dienst- oder Geschäftsbesorgungsverträge eingegriffen wird, erübrigt sich — wie auch sonst im WEG — eine gesonderte Regelung. Die Abwicklung dieser vertraglichen Beziehungen vollzieht sich nach allgemeinen schuldrechtlichen Grundsätzen, also gegebenenfalls nach den Regeln der nachträglichen Unmöglichkeit oder des Wegfalls der Geschäftsgrundlage.

**Stellungnahme der Bundesregierung zu der Gesetzesvorlage des Bundesrates**

Die Bundesregierung stimmt der Zielsetzung des Gesetzentwurfs im Grundsatz zu. Sie behält sich jedoch vor, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens Änderungen und Ergänzungen vorzuschlagen, soweit sich dies als notwendig erweisen sollte.