

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

A. Zielsetzung

Der Gesetzentwurf hat das Ziel, im Anschluß an das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Verordnung über das Erbbaurecht vom 30. Juli 1973 die Rechtsstellung des Wohnungseigentümers weiter zu verbessern.

1. In den vergangenen Jahren ging die Entwicklung zur Schaffung immer größerer Wohnungseigentümergeinschaften. So sind Gemeinschaften mit mehr als tausend Wohnungen und Mitgliedern keine Seltenheit. Bei Gemeinschaften dieser Größenordnung ist aber eine dem Wesen des Wohnungseigentums entsprechende Verwaltung durch die Wohnungseigentümer nicht mehr möglich. Eine Begrenzung der Größe von Wohnungseigentümergeinschaften ist daher unumgänglich.
2. Bei der Begründung von Wohnungseigentum steht die Vorratsteilung durch den Eigentümer im Vordergrund. Dabei hat es der Eigentümer in der Hand, das Verhältnis der künftigen Wohnungseigentümer zueinander in Ergänzung oder Abweichung von den Vorschriften des Gesetzes zu regeln. Erfahrungsgemäß wird diese Möglichkeit vielfach dazu mißbraucht, das Eigentumsrecht des Wohnungseigentümers über Gebühr einzuschränken. Es ist deshalb notwendig, die Abänderung solcher Regelungen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu erleichtern.
3. Darüber hinaus ist es erforderlich, die Funktionsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaften durch die zwingende Bildung einer Instandhaltungsrücklage sowie Regelungen über die angesammelten Gelder sicherzustellen. Fer-

ner muß der Gefahr einer Aushöhlung des Wohnungseigentums durch übermäßige Veräußerungs- und Nutzungsbeschränkungen sowie durch eine nicht gebotene Erleichterung der Entziehung des Wohnungseigentums begegnet werden. Schließlich erscheint es notwendig, das Verfahren der Beschlußfassung durch die Wohnungseigentümer zu vereinfachen und das gerichtliche Verfahren in einzelnen Punkten den Bedürfnissen der Praxis anzupassen.

B. Lösung

1. Den im Zusammenhang mit der Bildung besonders großer Gemeinschaften aufgetretenen Mißständen wird durch eine Begrenzung der Größe künftiger Anlagen auf höchstens hundert Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum begegnet.
2. Der mißbräuchlichen Festlegung der Gemeinschaftsordnung bei der Vorratsteilung wird dadurch entgegengetreten, daß Änderungen von einer qualifizierten Mehrheit der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen werden können (Abgehen vom Grundsatz der Einstimmigkeit).
3. Die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage wird unabdingbar vorgeschrieben; hinsichtlich der angesammelten Gelder wird sichergestellt, daß sie zur bestimmungsgemäßen Verwendung auch jederzeit zur Verfügung stehen. Nutzungsbeschränkungen bezüglich des Sondereigentums sind nur aus wichtigem Grunde zulässig; bedarf ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung oder zu einer bestimmten Art der Nutzung der Zustimmung, so kann diese von der Wohnungseigentümerversammlung ersetzt werden; die Entziehung des Wohnungseigentums kann über das geltende Recht hinaus durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht erleichtert werden. Die Wohnungseigentümerversammlung ist künftig grundsätzlich ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungseigentümer beschlußfähig; ferner kann auch im schriftlichen Verfahren mehrheitlich Beschluß gefaßt werden; auf die Zahlung von Wohngeld gerichtete Ansprüche der Gemeinschaft gegen einen Wohnungseigentümer sind im streitigen Verfahren vor dem Amtsgericht geltend zu machen, in dessen Bezirk das Grundstück liegt; der Grundsatz der mündlichen Verhandlung wird im Hinblick auf Großgemeinschaften etwas abgeschwächt.

C. Alternative

1. Um die sich aus besonders großen Anlagen ergebenden Schwierigkeiten bei der Verwaltung durch die Wohnungseigentümer in den Griff zu bekommen, wurde angeregt, eine Verkleinerung der Zahl der Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung dadurch zu erreichen, daß nicht alle Wohnungseigentümer, sondern nur jeweils Vertreter mehrerer Wohnungseigentümer (Gruppen-

vertreter) an der Versammlung teilnehmen. Durch diesen Vorschlag würde der Wohnungseigentümer in der Ausübung seines wichtigsten Rechts, nämlich des Stimmrechts, erheblich eingeschränkt und damit seine Rechtsstellung als Eigentümer ausgehöhlt.

2. Zur Vereitelung einer mißbräuchlichen Gestaltung der Gemeinschaftsordnung bei der Vorratsteilung durch den Eigentümer wurde vorgeschlagen, die notarielle Beurkundung der Teilungserklärung vorzuschreiben. Eine solche Maßnahme wäre jedoch nicht geeignet, die bestehenden Mißbräuche zu verhindern, weil der Notar über eine Belehrung und Beratung hinaus keine Möglichkeit einer Einflußnahme auf den Inhalt der Teilungserklärung hat.
3. Zu den übrigen Änderungen gibt es keine Alternativen.

D. Kosten

keine

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
14 (33) — 842 04 — Wo 40/77

Bonn, den 8. März 1977

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 442. Sitzung am 17. Dezember 1976 beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

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

Federführend ist der Bundesminister der Justiz.

Schmidt

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Verordnung über das Erbbaurecht vom 30. Juli 1973 (BGBl. I S. 910), wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Der bisherige Inhalt des § 2 wird dessen Absatz 1.

b) Folgender neuer Absatz 2 wird angefügt:

„(2) Die Begründung von Wohnungseigentum durch Schaffung von mehr als hundert Miteigentumsanteilen an dem gemeinschaftlichen Eigentum ist ausgeschlossen.“

2. In § 5 Abs. 4 werden folgende neue Sätze angefügt:

„Ist ein Wohnungseigentum mit dem Rechte eines Dritten belastet, so ist dessen Zustimmung hierzu nicht erforderlich. In das Grundbuch können die Vereinbarungen nur eingetragen werden, wenn sie unanfechtbar sind.“

3. § 10 Abs. 2 und 3 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, können durch Beschluß, der einer Mehrheit von mehr als Dreiviertel der stimmberechtigten Wohnungseigentümer bedarf, getroffen, geändert und aufgehoben werden. Eine Vereinbarung, durch die einem Wohnungseigentümer Sondernutzungsrechte an dem gemeinschaftlichen Eigentum eingeräumt werden, kann jedoch nur mit dessen Zustimmung geändert oder aufgehoben werden. Für das Stimmrecht und seine Ausübung ist § 25 Abs. 1 maßgebend. Die Vorschriften des § 23 Abs. 3 und des § 25 Abs. 2 sind nicht anzuwenden. Eine von den Bestimmungen dieses Absatzes abweichende Vereinbarung der Wohnungseigentümer ist nicht zulässig.“

(3) Vereinbarungen nach Absatz 2 wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Soweit hiernach eine Vereinbarung durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muß, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Beschluß, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind. Im übrigen bedürfen Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß § 23 und Entscheidungen des Richters gemäß § 43 zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.“

4. In § 11 wird folgender neuer Absatz 3 angefügt:

„(3) Über seinen Anteil an den gemeinschaftlichen Geldern kann ein Wohnungseigentümer nur zusammen mit dem Wohnungseigentum verfügen. Der Anteil geht mit der Veräußerung des Wohnungseigentums auf den Erwerber über. Die Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum umfaßt den Anteil an den gemeinschaftlichen Geldern. Der Anteil kann nicht gepfändet werden. Im übrigen gelten die Vorschriften der Absätze 1, 2 für die gemeinschaftlichen Gelder entsprechend. Von den Vorschriften dieses Absatzes kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht abgewichen werden.“

5. § 12 wird wie folgt geändert:

a) Folgende neue Absätze 3 und 4 werden eingefügt:

„(3) Die Zustimmung kann auf Verlangen des Wohnungseigentümers durch Beschluß der Wohnungseigentümer ersetzt werden. Der Beschluß bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Für das Stimmrecht und seine Ausübung ist § 25 Abs. 1 maßgebend. Die Vorschriften des § 23 Abs. 3 und des § 25 Abs. 2 sind nicht anzuwenden. Das Verlangen ist an den Verwalter zu richten, der binnen eines Monats eine Entscheidung der Wohnungseigentümer herbeizuführen hat. Eine von den Bestimmungen dieses Absatzes abweichende Vereinbarung der Wohnungseigentümer ist nicht zulässig.“

(4) Wird die Zustimmung versagt, so ist der Rechtsweg erst nach Anrufung der

Wohnungseigentümer und nur gegen deren Entscheidung eröffnet. Die Ersetzung der Zustimmung gilt auch dann als abgelehnt, wenn in einer Wohnungseigentümerversammlung, bei deren Einberufung das Verlangen auf Ersetzung der Zustimmung als Abstimmungsgegenstand bezeichnet ist, nicht mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des Absatzes 3 erschienen ist."

- b) In Satz 1 des bisherigen Absatzes 3 der Absatz 5 wird, werden nach dem Wort „erteilt“ die Worte „oder ersetzt“ eingefügt.

6. § 13 wird wie folgt geändert:

- a) Folgender neuer Absatz 2 wird eingefügt:

„(2) Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich des Sondereigentums sind nur aus wichtigem Grunde zulässig. Bedarf danach eine bestimmte Art der Nutzung der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten, so darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Die Vorschriften des § 12 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3, 4 gelten entsprechend. Eine von den Bestimmungen dieses Absatzes abweichende Vereinbarung der Wohnungseigentümer ist nicht zulässig.“

- b) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

7. § 18 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 3 Satz 3 wird durch folgende Sätze ersetzt:

„Für das Stimmrecht und seine Ausübung ist § 25 Abs. 1 maßgebend. Die Vorschriften des § 23 Abs. 3 und des § 25 Abs. 2 sind nicht anzuwenden.“

- b) Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

„(4) Durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer kann weder der in Absatz 1 bestimmte Anspruch erweitert, eingeschränkt oder ausgeschlossen noch von Absatz 3 abgewichen werden.“

8. § 21 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 5 Nr. 4 wird das Wort „Instandhaltungsrückstellung“ durch das Wort „Instandhaltungsrücklage“ ersetzt.

- b) Folgender neuer Absatz 6 wird eingefügt:

„(6) Die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage kann nicht ausgeschlossen werden.“

- c) Der bisherige Absatz 6 wird Absatz 7.

9. § 23 Abs. 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Auch ohne Versammlung kommt ein gültiger Beschluß zustande, wenn mehr als

Dreiviertel der stimmberechtigten Wohnungseigentümer einem vom Verwalter den Wohnungseigentümern schriftlich vorgeschlagenen Beschluß zustimmen. Die Zustimmung ist dem Verwalter gegenüber schriftlich zu erklären. Sie kann nur binnen eines Monats seit der Absendung des Beschlußvorschlags an die Wohnungseigentümer erklärt werden. Sobald die erforderliche Zahl der stimmberechtigten Wohnungseigentümer die Zustimmung erklärt hat, hat der Verwalter die Wohnungseigentümer schriftlich von der Beschlußfassung zu unterrichten. Der Beschluß gilt mit der Absendung der Benachrichtigung als gefaßt.“

10. § 24 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

Nach dem Wort „Verwalter“ werden die Worte „im Falle des § 12 Abs. 3 Satz 5 sowie“ eingefügt.

11. § 25 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird gestrichen.

- b) Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden Absätze 1 und 2 und wie folgt gefaßt:

„(1) Bei der Beschlußfassung hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

(2) Die Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungseigentümer beschlußfähig.“

- c) Der bisherige Absatz 4 wird gestrichen.

- d) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 3.

12. § 27 Abs. 4 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird das Wort „Vermögen“ durch die Worte „und dem Vermögen Dritter“ ersetzt.

- b) Folgender neuer Satz 2 wird eingefügt:

„Hiervon kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht abgewichen werden.“

- c) In dem bisherigen Satz 2, der Satz 3 wird, werden die Worte „solche Gelder“ durch die Worte „Gelder der Wohnungseigentümer“ ersetzt.

13. § 35 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Die Vorschriften des § 12 Abs. 2, 5 gelten in diesem Falle entsprechend.“

14. § 43 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

In Nummer 1 werden nach dem Wort „Ausnahme“ die Worte „der sich aus der Verpflichtung, die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen

Eigentums anteilig zu tragen (§ 16 Abs. 2), ergebenden Zahlungsansprüche sowie“ eingefügt.

15. In § 44 Abs. 1 wird folgender neuer Satz angefügt:

„Von einer mündlichen Verhandlung kann er insbesondere dann absehen, wenn dies im Hinblick auf die große Zahl von Verfahrensbeteiligten geboten erscheint.“

16. § 51 wird wie folgt gefaßt:

„§ 51

Zuständigkeit für Rechtsstreitigkeiten über das Wohnungseigentum

Das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes zuständig für Rechtsstreitigkeiten:

1. zwischen Wohnungseigentümern wegen Entziehung des Wohnungseigentums (§ 18),
2. zwischen Wohnungseigentümern wegen der Zahlungsansprüche aus § 16 Abs. 2.“

Artikel 2

Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 1

- (1) Die Vorschrift des Artikels 1 Nr. 1 gilt nicht für Wohnungseigentum, dessen Eintragung im

Grundbuch vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes beantragt worden ist.

(2) Die Vorschrift des § 12 Abs. 3 in der Fassung des Artikels 1 Nr. 5 gilt nicht, wenn im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes als Inhalt des Sondereigentums vereinbart ist, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung eines Dritten bedarf, es sei denn, daß es sich bei diesem um den Verwalter handelt.

(3) Die Vorschrift des § 12 Abs. 4 in der Fassung des Artikels 1 Nr. 5 gilt nicht, wenn im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes wegen der Versagung der Zustimmung ein Rechtsstreit anhängig ist.

(4) Die Vorschrift des Artikels 1 Nr. 14 gilt nicht für Verfahren, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängig geworden sind.

(5) Im übrigen gelten die Vorschriften des Artikels 1 auch für Wohnungseigentum, das vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes begründet worden ist.

§ 2

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

§ 3

Dieses Gesetz tritt am ... in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

1. Das Wohnungseigentumsgesetz ist nunmehr 25 Jahre alt. Das mit ihm geschaffene Rechtsinstitut des Wohnungseigentums ermöglicht insbesondere einkommensschwächeren Bevölkerungskreisen den Erwerb von echtem Raum- und Grundeigentum und dient damit der Schaffung breitgestreuten Kleineigentums. Seit Erlass des Gesetzes im Jahre 1951 hat das Wohnungseigentum einen Aufschwung genommen, der in dieser Größenordnung nicht annähernd voraussehbar war. Das Gesetz hat das mit ihm verfolgte Ziel, nämlich durch Heranziehung privater Sparmittel in Verbindung mit dem Einsatz öffentlicher Mittel einen Anreiz zum Bauen zu geben und damit einen Beitrag zur Behebung der Wohnungsnot, zugleich aber auch zur Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten zu leisten, ohne Zweifel erfüllt. Das Wohnungseigentumsgesetz hat sich in seiner Grundkonzeption bewährt. Hierfür spricht nicht nur die eindrucksvolle Zahl der seither entstandenen Wohnungseigentumsanlagen, sondern auch das grundsätzlich reibungslose Funktionieren der Wohnungseigentümergemeinschaften. Die Zahl der gerichtlichen Streitverfahren nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist gemessen an der großen Zahl der errichteten Wohnungseigentumseinheiten und im Hinblick auf die in jeder Gemeinschaft unvermeidbaren Interessengegensätze erstaunlich gering.

Die praktische Bewährung des Wohnungseigentumsgesetzes schließt jedoch die Notwendigkeit nicht aus, das Gesetz in einzelnen Punkten zu verbessern und erkennbar gewordene Unzulänglichkeiten zu beheben. Der stürmische Aufschwung des Wohnungseigentumsgesetzes hat in einzelnen Bereichen zu Entwicklungen geführt, die bei Erlass des Gesetzes nicht voraussehbar waren. Den sich hieraus ergebenden Problemen kann das Gesetz daher nicht gerecht werden. Insoweit bedarf es einer Anpassung an die veränderten Gegebenheiten.

Diesem Zweck diene bereits das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Erbbaurechtsverordnung vom 30. Juli 1973. Mit ihm wurde insbesondere der seit Jahren erhobenen Forderung nach einer Befristung der Verwalterbestellung entsprochen. Die damit erwirkte Stärkung der Rechtsstellung des Wohnungseigentümers gegenüber dem Verwalter wurde durchweg positiv aufgenommen. Soweit Kritik an dem genannten Gesetz laut wurde, beschränkte sich diese im wesentlichen darauf, daß es der Gesetzgeber unterlassen habe, weitere, ebenso änderungsbedürftige Gegenstände wie die Befristung der Verwalterbestellung in

die Neuregelung einzubeziehen. Dieses Anliegen macht sich das vorliegende Änderungsgesetz mit dem Ziel einer weiteren Verbesserung der Rechtsstellung des Wohnungseigentümers zu eigen.

2. Besondere Probleme hat die Entwicklung des Wohnungseigentums in Richtung auf die Schaffung immer größerer Wohnungseigentumsanlagen mit sich gebracht. Nicht selten wurden Wohnungseigentumsanlagen mit mehreren hundert oder gar über tausend Wohnungen errichtet. Mit wachsender Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft steigen aber die Schwierigkeiten bei der ordnungsgemäßen Verwaltung der Gemeinschaft. Dies wird besonders deutlich bei der Abwicklung der Wohnungseigentüerversammlung von Großgemeinschaften. Die dabei auftretenden Probleme sind jedoch nicht nur organisatorischer Art; sie berühren vielmehr die Rechtsstellung des Wohnungseigentümers in ihrem Kern. Das Wohnungseigentumsgesetz will dem Wohnungseigentümer die Rechtsposition eines Eigentümers einräumen; er soll nicht nur Mieter oder Nutzungsberechtigter sein. Das wesentliche Element des Eigentums besteht aber in der Befugnis des Eigentümers, über sein Eigentum zu bestimmen. Hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums kann dies nur gemeinsam durch die Wohnungseigentümer geschehen (vgl. § 21 Abs. 1). In diesem Zusammenhang kommt dem Stimmrecht des einzelnen Wohnungseigentümers besondere Bedeutung zu, weil es das Instrument ist, mit dem er sein aus dem Eigentum fließendes Recht wahrnimmt, über sein (Mit-)Eigentum gemeinsam mit den anderen Wohnungseigentümern zu bestimmen. In großen Gemeinschaften wird aber eine sinnvolle Ausübung des Stimmrechts in der Wohnungseigentüerversammlung praktisch unmöglich gemacht, was eine Aushöhlung des Eigentumsrechts des einzelnen Wohnungseigentümers zur Folge hat.

In der Fachliteratur wird daher bereits seit Jahren die Forderung nach einer Begrenzung der Größe von Wohnungseigentumsanlagen erhoben (vgl. Diester, NJW 1971, 1153/1156). Das Änderungsgesetz trägt diesem Anliegen Rechnung; mit der Begrenzung der Größe künftiger Wohnungseigentumsanlagen auf jeweils höchstens hundert Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum (vgl. Artikel 1 Nr. 1), wird das Übel an der Wurzel bekämpft. Andere Regelungen könnten bei Großgemeinschaften allenfalls in Einzelbereichen Abhilfe oder Erleichterung schaffen. Der mit der Größenbegrenzung verbundene Eingriff in das Recht des Grundstückseigentümers auf bauliche Nutzung seines

Grundstücks ist als Ausfluß der Sozialbindung des Eigentums im Hinblick auf die angestrebte Sicherung des Eigentumsrechts der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen und zumutbar. Das Änderungsgesetz hindert einen Grundstückseigentümer nicht daran, mehr als hundert Eigentumswohnungen auf seinem Grundstück zu errichten. Er kann dies, sofern dabei die Zahl der Miteigentumsanteile hundert übersteigt, künftig nur nicht mehr in der Rechtsform einer einzigen Wohnungseigentümergeinschaft tun. Die mit der Größenbegrenzung verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen schließen daher eine solche Regelung nicht aus.

Bereits errichtete Wohnungseigentumsanlagen mit mehr als hundert Miteigentumsanteilen werden von der künftigen Größenbegrenzung nicht berührt (vgl. Artikel 2 § 1 Abs. 1). Eine nachträgliche Aufteilung solcher Großgemeinschaften in mehrere Gemeinschaften kann nicht in Betracht kommen. Das vorliegende Änderungsgesetz trägt aber auch zur Verringerung der sich bei diesen Gemeinschaften aus ihrer Größe ergebenden Probleme bei.

Dem dient zunächst die Erleichterung der schriftlichen Beschlußfassung (vgl. Artikel 1 Nr. 9). Bisher konnten Mehrheitsbeschlüsse der Wohnungseigentümersammlung gefaßt werden; im schriftlichen Verfahren konnte ein Beschluß nur einstimmig gefaßt werden. Dies erschwerte insbesondere bei Großgemeinschaften die Beschlußfassung vielfach in einer im Hinblick auf den Beschlußgegenstand nicht zu rechtfertigenden Weise. Künftig können in Angelegenheiten von untergeordneter Bedeutung auch im schriftlichen Verfahren Mehrheitsbeschlüsse gefaßt werden.

Auch der künftige Verzicht darauf, daß eine ordnungsgemäß einberufene Wohnungseigentümersammlung nur dann beschlußfähig ist, wenn von den erschienenen Wohnungseigentümern mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist (vgl. Artikel 1 Nr. 11), erleichtert vor allem bei großen Gemeinschaften die Beschlußfassung. Bisher war bei solchen Gemeinschaften in der Regel die zunächst einberufene Versammlung nicht beschlußfähig, was die Einberufung einer weiteren Versammlung notwendig machte, die ohne Rücksicht auf die vertretenen Miteigentumsanteile beschlußfähig war. Die sich hieraus ergebenden Erschwerungen wurden vielfach dadurch zu umgehen versucht, daß mit der Einberufung einer Versammlung zugleich für den Fall, daß diese beschlußunfähig ist, die Einberufung einer weiteren, zeitlich unmittelbar anschließenden Versammlung verbunden wurde. Den praktischen Bedürfnissen, die zu solchen rechtlich zweifelhaften Maßnahmen verleiteten, kommt die Neuregelung entgegen.

Schließlich nimmt sich das Änderungsgesetz auch der Schwierigkeiten an, die sich im gerichtlichen Verfahren bei Großgemeinschaften

ergeben. Der Richter kann künftig von der im Hinblick auf die Möglichkeit einer gütlichen Einigung grundsätzlich erwünschten mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten insbesondere dann absehen, wenn das mit der mündlichen Verhandlung verfolgte Ziel wegen der großen Zahl der Beteiligten praktisch nicht erreichbar erscheint (vgl. Artikel 1 Nr. 15).

3. Eine wesentliche Ursache für Mißstände auf dem Gebiet des Wohnungseigentums stellt die Möglichkeit der einseitigen Begründung von Wohnungseigentum durch den Grundstückseigentümer im Weg der sog. Vorratsteilung dar (vgl. § 8). Der Grundstückseigentümer kann danach nicht nur durch einseitige Erklärung Wohnungseigentum rechtlich schaffen, sondern grundsätzlich zugleich einseitig und mit Wirkung für und gegen die künftigen Wohnungseigentümer deren Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von den Vorschriften des Gesetzes regeln (§ 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 5 Abs. 4). Solche in der Teilungserklärung getroffenen Regelungen greifen in der Praxis des Wohnungseigentums vielfach in erheblicher Weise in die Rechtsstellung des einzelnen Wohnungseigentümers ein; dies kann soweit führen, daß dessen Eigentümerrecht ausgehöhlt wird und ihm im Ergebnis oft nur eine dem Mieter vergleichbare Rechtsstellung eingeräumt wird. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn von den gesetzlichen Vorschriften über den Umfang des Stimmrechts (§ 25 Abs. 2, künftig: § 25 Abs. 1) und die Verpflichtung der Wohnungseigentümer, die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums anteilig zu tragen (§ 16 Abs. 2), in einer durch die sachlichen Gegebenheiten nicht gerechtfertigten Weise abgewichen wird. Derartige in mißbräuchlicher Weise vom Grundstückseigentümer getroffene Gemeinschaftsregelungen konnten bisher von den Wohnungseigentümern grundsätzlich nur einstimmig abgeändert werden. Abgesehen davon, daß bei großen Gemeinschaften Einstimmigkeit vielfach praktisch nicht erreicht werden kann, oder an einem uneinsichtigen Wohnungseigentümer scheitert, konnte eine Abänderung von dem früheren Grundstückseigentümer verhindert werden, wenn dieser, was vielfach geschehen ist, sich das Eigentum an mindestens einer Wohnung vorbehalten hatte.

Das Änderungsgesetz ermöglicht es den Wohnungseigentümern, sich grundsätzlich durch Beschluß, der einer Mehrheit von mehr als Dreiviertel der stimmberechtigten Wohnungseigentümer bedarf, von Regelungen über ihr Verhältnis untereinander zu lösen, die ihnen vom Grundstückseigentümer in der Teilungserklärung aufgezwungen wurden (vgl. Artikel 1 Nr. 3). Darüber hinaus werden die Wohnungseigentümer durch die Neuregelung in die Lage versetzt, auch bei Großgemeinschaften die Gemeinschaftsordnung den sich wandelnden Bedürfnissen der Gemeinschaft rasch anzupassen. Die zu einer Beschlußfassung in bezug auf Vereinba-

rungen der Wohnungseigentümer über ihr Verhältnis untereinander unabdingbar vorgeschriebene qualifizierte Mehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer gewährleistet, daß die Vereinbarungen einerseits dem Willen einer breiten Mehrheit entsprechen, andererseits aber einzelne Wohnungseigentümer eine sachgerechte Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses nicht vereiteln können. Da die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über Vereinbarungen künftig der richterlichen Kontrolle unterworfen sind und die einem Wohnungseigentümer eingeräumten Sondernutzungsrechte an dem gemeinschaftlichen Eigentum nur mit dessen Zustimmung beschränkt werden können, ist aber gleichwohl sichergestellt, daß nicht zugunsten der Mehrheit in die Rechte einer kleinen Minderheit bzw. des einzelnen Wohnungseigentümers in unangemessener und unzumutbarer Weise eingegriffen wird.

4. Das Hauptanliegen des Änderungsgesetzes ist es, die Rechtsstellung des Wohnungseigentümers durch die Begrenzung der Größe künftiger Wohnungseigentumsanlagen und die Erleichterung der Abänderbarkeit von Gemeinschaftsordnungen zu stärken. Darüber hinaus soll die Rechtsposition der Wohnungseigentümer auch in weiteren Bereichen verbessert und das Funktionieren der Wohnungseigentümergeinschaften sichergestellt werden.

- a) In die Eigentümerstellung des Wohnungseigentümers wird in besonders schwerwiegender Weise durch Veräußerungs- und Nutzungsbeschränkungen sowie Bestimmungen im Zusammenhang mit der Entziehung des Wohnungseigentums eingegriffen. Die sich aus der Rechtsstellung als Eigentümer ergebende Befugnis des Wohnungseigentümers, mit seinem Eigentum nach Belieben zu verfahren und andere von Einwirkungen auszuschließen (vgl. § 903 BGB, § 13 Abs. 1), bedarf zwar gewisser Einschränkungen, deren Notwendigkeit sich daraus ergibt, daß es sich beim Wohnungseigentum um Eigentum im Rahmen einer engen Rechtsgemeinschaft von grundsätzlich gleichberechtigten Eigentümern in einem intensiven Nachbarschaftsverhältnis handelt. Solche Einschränkungen haben sich aber auf das im Interesse eines reibungslosen Funktionierens der Wohnungseigentümergeinschaft unvermeidbare Maß zu beschränken, um dem Wohnungseigentümer die Rechtsstellung eines Eigentümers soweit wie möglich zu erhalten.

Diesem Ziel dient die Bestimmung des Änderungsgesetzes, wonach ein Wohnungseigentümer, der nach der Gemeinschaftsordnung gem. § 12 zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung eines Dritten, in der Regel des Verwalters, bedarf, eine Entscheidung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangen kann, wenn ihm die Zustimmung verweigert wird (vgl. Arti-

kel 1 Nr. 5). Mit der von den Wohnungseigentümern nicht abdingbaren Verlagerung der Entscheidung auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, deren Interessen letztlich betroffen sind, wird der Bedeutung Rechnung getragen, die der Versagung der Zustimmung zur Veräußerung für den einzelnen Wohnungseigentümer zukommt.

Außerdem sind künftig Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich des Sondereigentums nur aus wichtigem Grunde zulässig; ferner darf eine danach etwa erforderliche Zustimmung zu einer bestimmten Art der Nutzung nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Auch in diesem Fall kann der Wohnungseigentümer künftig die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit dem Ziel anrufen, die Zustimmung zu ersetzen (vgl. Artikel 1 Nr. 6). Diese zum Schutze der elementaren Eigentümerrechte des einzelnen Wohnungseigentümers getroffene Bestimmung kann von den Wohnungseigentümern nicht abbedungen werden.

Schließlich können künftig die Voraussetzungen, unter denen von einem Wohnungseigentümer gemäß § 18 Abs. 1 die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangt werden kann, durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht erleichtert werden; von den Vorschriften über die Beschlußfassung über ein solches Verlangen (vgl. § 18 Abs. 3) kann nicht abgewichen werden (vgl. Artikel 1 Nr. 7).

- b) Das Änderungsgesetz leistet ferner einen Beitrag zum reibungslosen Funktionieren der Wohnungseigentümergeinschaften durch ergänzende Regelungen bezüglich der gemeinschaftlichen Gelder der Wohnungseigentümer. Diese setzen sich insbesondere aus den Beiträgen der einzelnen Wohnungseigentümer zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums, vor allem aber aus den Instandhaltungsrücklagen (bisher: „Instandhaltungsrückstellungen“) zusammen.

Künftig ist die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage zwingend vorgeschrieben (vgl. Artikel 1 Nr. 8).

Außerdem wird sichergestellt, daß die gemeinschaftlichen Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft auch zur zweckentsprechenden Verwendung jederzeit zur Verfügung stehen. Hierzu wird § 27 Abs. 4 dahin ergänzt, daß der Verwalter Gelder der Wohnungseigentümer nicht nur von seinem, sondern auch von dem Vermögen Dritter gesondert zu halten hat (vgl. Artikel 1 Nr. 12). Dadurch wird ausgeschlossen, daß die Gelder der Wohnungseigentümer dem Zugriff der Gläubiger des Verwalters oder dritter Personen ausgesetzt sind, deren Vermögensbetreuung ebenfalls dem Verwalter obliegt.

Darüber hinaus ist es aber auch erforderlich, einen Zugriff der einzelnen Wohnungseigen-

tümer auf ihren Anteil an den gemeinschaftlichen Geldern auszuschließen; dasselbe gilt für deren Gläubiger oder den Konkursverwalter beim Vermögensverfall eines Wohnungseigentümers. Ferner ist sichergestellt, daß der Anteil an den gemeinschaftlichen Geldern und das Wohnungseigentum künftig weder durch rechtsgeschäftliche noch durch Maßnahmen der Zwangsvollstreckung voneinander getrennt werden können (Artikel 1 Nr. 4).

- c) Schließlich trägt das Änderungsgesetz auch dem Umstand Rechnung, daß in der überwiegenden Zahl der gerichtlichen Verfahren seitens der Wohnungseigentümergeinschaft von einem Wohnungseigentümer geschuldete Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums geltend gemacht werden, sich hierfür aber nach den Erfahrungen der Praxis das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit nicht eignet. Solche Zahlungsansprüche sind künftig im streitigen Verfahren (einschließlich des Mahnverfahrens) geltend zu machen, das vor allem mit seinen Bestimmungen für den Fall der Säumnis und des Anerkenntnisses dem Streitgegenstand angemessene Verfahrensregelungen enthält (vgl. Artikel 1 Nr. 14). Zuständig ist, wie für die ebenfalls im streitigen Verfahren geltend zu machenden Ansprüche im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft und auf Entziehung des Wohnungseigentums, das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt (vgl. Artikel 1 Nr. 16).

B. Zu den einzelnen Vorschriften

I. Zu Artikel 1 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes)

1. Zu Nummer 1 (Änderung des § 2)

Durch die Begrenzung der Größe von Wohnungseigentümergeinschaften wird einer Vielzahl von Schwierigkeiten begegnet, die sich aus der großen Zahl von Mitgliedern der Gemeinschaft ergibt. Die Begrenzung dient der Stärkung der Rechtsstellung des einzelnen Wohnungseigentümers, die in Großgemeinschaften weitgehend ausgehöhlt ist, weil eine dem Wesen des Wohnungseigentums entsprechende Verwaltung durch die Wohnungseigentümer nicht mehr möglich ist. Sie stellt andererseits aber auch einen Eingriff in das Wohnungseigentum und das Recht des Grundstückseigentümers auf bauliche Nutzung seines Grundstücks dar. Die Auswirkungen eines solchen Eingriffs verbieten nach Ansicht von Tasche (DNotZ 1974, 581/595) eine Begrenzung der Größe von Wohnungseigentümergeinschaften. Dagegen hält Diester (NJW 1971,

1153/1156) wegen der vielfältigen Probleme, die Großgemeinschaften mit sich bringen, eine Begrenzung für notwendig.

Einer der Gründe für die Schaffung besonders großer Anlagen ist die Knappheit von Grund und Boden, die zur Erstellung besonders hoher Bauwerke zwingt. Andererseits bestehen Großanlagen aber vielfach nicht nur aus einem besonders hohen Gebäude, sondern aus mehreren selbständigen Bauwerken mittlerer und unterer Größe. Insoweit ist eine Aufteilung in mehrere selbständige Anlagen (Wohnungseigentümergeinschaften) grundsätzlich möglich. Die angestrebte Begrenzung der Größe der einzelnen Eigentümergeinschaften auf höchstens hundert Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum kann daher in der Regel nur dadurch erreicht werden, daß ein Grundstück künftig mit mehreren Gebäuden bebaut wird und zugleich auch das Grundstück in der Weise geteilt wird, daß je Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr als hundert Miteigentumsanteile bestehen. Bei den gegebenenfalls zu errichtenden mehreren Gebäuden muß es sich nicht in jedem Fall um freistehende Bauwerke handeln. Sofern eine vertikale Scheidung des Eigentums sowohl hinsichtlich des Gebäudes, als auch des Grundstücks sichergestellt ist, kann es sich auch um aneinander- und zusammengebaute Gebäulichkeiten handeln. Die wirtschaftlichen Auswirkungen einer Größenbegrenzung sind daher in aller Regel nur von untergeordneter Bedeutung; in der weitaus überwiegenden Zahl der Fälle ist das beabsichtigte Bauvolumen überhaupt nicht und die Bauausführung vielfach nur geringfügig betroffen. Im Vordergrund steht vielmehr in aller Regel eine rechtliche Umgestaltung des Vorhabens dergestalt, daß statt einer Wohnanlage mit mehr als hundert Miteigentumsanteilen zwei oder mehrere Anlagen mit jeweils höchstens hundert Miteigentumsanteilen errichtet werden. Die insoweit etwa noch bestehende Einschränkung in der Bebauung von Grundstücken wird schließlich dadurch noch weiter gemildert, daß Wohnungseigentum (entsprechendes gilt für das Teileigentum, vgl. § 1 Abs. 6) grundsätzlich auch in der Weise begründet werden kann, daß mit einem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an mehreren Wohnungen verbunden wird. Allerdings können in diesem Fall die einzelnen Wohnungen mangels rechtlicher Selbständigkeit nicht gesondert veräußert oder belastet werden. Die vom Entwurf angestrebte Regelung führt daher nur dazu, daß je Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr als hundert Miteigentumsanteile bestehen können, grundsätzlich aber mehr als hundert Wohnungen (oder nicht Wohnzwecken dienende Räume im Sinne des § 1 Abs. 3) zu einer Wohnungseigentümergeinschaft gehören können.

In den Fällen der Großanlagen brachte allerdings bisher die Bildung nur einer Gemeinschaft unter dem Gesichtspunkt gewisse Vor-

teile, daß bestimmte Gemeinschaftseinrichtungen, insbesondere Heizungsanlagen, für sämtliche Bauwerke nur einmal errichtet werden mußten. Dies ist aber auch bei der Aufteilung in mehrere Gemeinschaften grundsätzlich möglich. Das geltende Recht stellt hierzu in der Regel ausreichende Wege zur Verfügung (vgl. hierzu z. B. BGH NJW 1975, 689). Der mit der Regelung verbundene Eingriff in das Wohnungseigentum wird im übrigen dadurch gemildert, daß neuerdings auch von der Nachfrageseite her Großanlagen wegen der mit ihnen verbundenen Nachteile abgelehnt werden.

Die mit der Regelung gleichwohl verbundene Beschränkung des Eigentums dessen, der auf seinem Grundstück eine Wohnungseigentumsanlage zu errichten beabsichtigt, hält sich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums gemäß Artikel 14 Abs. 2 GG. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, daß die Größenbegrenzung eine Stärkung der Rechtsstellung des einzelnen Wohnungseigentümers bezweckt. Die Beschränkung der baulichen Gestaltungsmöglichkeiten des Grundstückseigentümers ist daher lediglich Ausfluß einer Regelung, die das verfassungsrechtlich in gleicher Weise geschützte Recht des einzelnen Wohnungseigentümers aus Artikel 14 Abs. 1 GG sichern will.

Die mit Großanlagen verbundenen Probleme können durch andere Maßnahmen nicht wirksam gelöst werden. Auch die von Tasche (DNotZ 1974, 581 ff.) vorgeschlagene Verkleinerung der Zahl der Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung durch die Wahl von Gruppenvertretern würde im Ergebnis zu einer Einschränkung des Eigentümerrechts des Wohnungseigentümers in seinem Kernbereich, nämlich der Ausübung des Stimmrechts führen. Der Vorschlag wird daher zu Recht als Denaturierung des Wohnungseigentums abgelehnt (vgl. Diester, Wichtige Rechtsfragen des Wohnungseigentums, Rdnr. 284 ff.; Schmid, DNotZ 1975, 138/140). Er erscheint allenfalls geeignet, die organisatorischen Probleme zu entschärfen, ohne das grundsätzliche Problem zu lösen. Eine Begrenzung der einzelnen Gemeinschaft auf hundert Miteigentumsanteile ist somit unumgänglich, um eine dem Sinn des Wohnungseigentums gerecht werdende Verwaltung durch die Wohnungseigentümer zu ermöglichen.

Bei der Begrenzung wird auf die Zahl der Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum im Sinne des § 1 Abs. 2, 3 abgestellt. Damit wird zugleich die Zahl der Wohnungseigentümer begrenzt, was die Regelung anstrebt. Die absolute Zahl der Wohnungseigentümer wird zwar im Hinblick darauf, daß ein Wohnungseigentumsrecht mehreren gemeinschaftlich zustehen kann, was bei Ehegatten vielfach der Fall ist, über hundert liegen können. Dies kann aber hingenommen werden, weil in diesem Fall das Stimmrecht, dem im Zusammenhang mit der Größenbegrenzung besondere Be-

deutung zukommt, nur einheitlich ausgeübt werden kann (vgl. § 25 Abs. 2, künftig: § 25 Abs. 1).

Um Umgehungsmöglichkeiten abzuschneiden, muß die Größenbegrenzung sowohl die Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung (§ 8) als auch durch vertragliche Einräumung (§ 3) erfassen. Damit wird grundsätzlich auch die Umwandlung bereits bestehender Wohnhäuser (Miethäuser) in Wohnungseigentum beschränkt. Besondere praktische Bedeutung kommt dem aber nicht zu, weil Häuser, die für eine Umwandlung in Wohnungseigentum in Betracht kommen, in der Regel nicht mehr als hundert Wohnungen enthalten werden. Im übrigen ist auch in diesem Fall eine Teilung in zwei oder mehrere Gemeinschaften oder die Vereinigung von mehreren Wohnungen auf einen Miteigentumsanteil nicht ausgeschlossen.

2. Zu Nummer 2 (Änderung des § 5)

Vereinbarungen der Wohnungseigentümer über ihr Verhältnis untereinander, die zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden, bedürfen, sofern ein Wohnungseigentum mit dem Rechte eines Dritten, insbesondere einem Grundpfandrecht belastet ist, als Inhaltsänderung des Wohnungseigentumsrechts gemäß §§ 876, 877 BGB der Zustimmung des dinglich Berechtigten. Das mit der Neufassung des § 10 Abs. 2 (vgl. Artikel 1 Nr. 3) angestrebte Ziel, die Abänderbarkeit von Regelungen der Gemeinschaftsordnung dadurch zu erleichtern, daß hierzu künftig nicht mehr Einstimmigkeit notwendig ist, sondern eine Mehrheit von mehr als Dreiviertel der stimmberechtigten Wohnungseigentümer genügt, könnte in vielen Fällen nicht erreicht werden, wenn an dem Erfordernis der Zustimmung aller dinglich Berechtigten festgehalten würde. In diesem Fall würde nämlich zwar eine Mehrheit der Wohnungseigentümer zu einer Abänderung ausreichen, diese könnte aber an dem Widerspruch nur eines dinglich Berechtigten scheitern. Dies könnte dazu führen, daß ein Wohnungseigentümer etwa zugunsten seines Ehegatten ein Grundpfandrecht bestellt, um damit über diesen die Möglichkeit zu erlangen, das Wirksamwerden von Vereinbarungen, die mit der erforderlichen Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer beschlossen wurden, zu vereiteln. Im Hinblick darauf erscheint es nicht gerechtfertigt, an dem Zustimmungserfordernis der dinglich Berechtigten festzuhalten, zumal das Wohnungseigentumsrecht als solches durch Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander grundsätzlich nicht unmittelbar berührt wird. Deshalb wird bereits nach geltendem Recht die Ansicht vertreten, die Zustimmung der dinglich Berechtigten sei nicht erforderlich (Bärmann, WEG, 3. Aufl., Rdnr. 55 zu § 10 mit weiteren Nachweisen).

Allerdings können Vereinbarungen der Wohnungseigentümer im Einzelfall, insbesondere

dann, wenn dadurch einem Wohnungseigentümer eingeräumte Sondernutzungsrechte beschränkt werden, den Wert des einzelnen Wohnungseigentums beeinträchtigen. Damit werden die Interessen des dinglich Berechtigten an diesem Wohnungseigentumsrecht berührt. Hierbei handelt es sich aber um seltene Ausnahmefälle, zumal eine beabsichtigte Beschränkung von Sondernutzungsrechten in aller Regel daran scheitern wird, daß die nach dem neuen § 10 Abs. 2 hierzu erforderliche Zustimmung des betroffenen Wohnungseigentümers nicht erteilt werden wird. Im übrigen können sich Vereinbarungen auch in diesen Fällen nur in begrenztem Umfang auf den Wert des Wohnungseigentums als Belastungsgegenstand auswirken. Der Wegfall der Zustimmungsbedürftigkeit ist den dinglich Berechtigten daher zuzumuten, da andernfalls die Wohnungseigentümer daran gehindert würden, ihr Verhältnis untereinander sachgemäß zu regeln.

Nach der Neufassung des § 10 Abs. 2, 3 (vgl. Artikel 1 Nr. 3) bedürfen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer über ihr Verhältnis untereinander künftig nicht mehr der Einstimmigkeit; es genügt vielmehr ein Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer. Die Vereinbarungen, die zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden, bedürfen jedoch auch als Mehrheitsbeschluß der Eintragung in das Grundbuch, wenn sie gegen den Sondernachfolger des Wohnungseigentümers wirken sollen. Durch die Neuregelung ergibt sich gegenüber dem bisherigen Rechtszustand die Besonderheit, daß die Vereinbarungen künftig als Mehrheitsbeschlüsse unter dem Vorbehalt stehen, durch Gerichtsbeschluß für ungültig erklärt zu werden, wenn sie von einem Wohnungseigentümer angefochten werden (vgl. § 23 Abs. 4, § 43 Abs. 1 Nr. 4). Würde eine noch nicht unanfechtbar gewordene Vereinbarung in das Grundbuch eingetragen, so könnte die Eintragung im Falle der späteren Ungültigerklärung der Vereinbarung nicht ohne weiteres wieder rückgängig gemacht werden, weil damit einem etwaigen zwischenzeitlichen gutgläubigen Erwerb des Wohnungseigentumsrechts nachträglich die Grundlage entzogen würde (vgl. § 892 BGB). Daher können Vereinbarungen künftig in das Grundbuch erst eingetragen werden, wenn sie unanfechtbar geworden sind. Der Nachweis der Unanfechtbarkeit stößt auf keine Schwierigkeiten, weil für die Anfechtung gemäß § 43 grundsätzlich dasselbe Amtsgericht zuständig ist, das das Wohnungsgrundbuch führt. Im Einzelfall kann das Erfordernis der Unanfechtbarkeit der Vereinbarung eine gewisse Verzögerung der Grundbucheintragung zur Folge haben, insbesondere dann, wenn gegen die gerichtliche Entscheidung Rechtsmittel eingelegt werden. Da diese befristet sind (vgl. § 45 Abs. 1) und auch der Antrag auf gerichtliche Überprüfung der Vereinbarung nur binnen eines Monats gestellt werden kann (vgl. § 23 Abs. 4), wird die Frage der Unanfechtbarkeit

aber in der Regel in absehbarer Zeit geklärt sein.

3. Zu Nummer 3 (Änderung des § 10)

Durch die Bestimmung wird die Abänderung von Regelungen erleichtert, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander betreffen. Damit wird nicht nur eine Abänderung etwa vom Grundstückseigentümer in der Teilungserklärung in mißbräuchlicher Weise getroffener Regelungen, sondern — insbesondere bei Großgemeinschaften — eine sinnvolle Regelung der Gemeinschaftsverhältnisse ermöglicht, was bisher vielfach am Widerspruch eines Wohnungseigentümers, in der Regel des früheren Grundstückseigentümers, scheiterte.

Die Änderung, die im Rahmen des § 10 Abs. 2 vorgenommen wird, bezieht sich jedoch nur auf die Regelungen des Gemeinschaftsverhältnisses im Sinne dieser Bestimmung. Solche Regelungen können zwar in die Teilungserklärung aufgenommen werden. Sie sind damit aber nicht mit dieser identisch. Die Teilungserklärung als solche, nämlich die grundbuchrechtlich relevante Festlegung des Umfangs der Miteigentumsanteile und des Sondereigentums sowie ihre Zuordnung zueinander ist daher dem in dem neuen § 10 Abs. 2 vorgesehenen Beschlußverfahren nicht unterworfen.

Während über Einzelmaßnahmen der Verwaltung durch Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer entschieden werden kann, konnten die Wohnungseigentümer bisher Vereinbarungen über ihr Verhältnis untereinander nur einstimmig treffen und abändern. Der Grund hierfür liegt in der besonderen Bedeutung, die den Vereinbarungen für das Rechtsverhältnis jedes einzelnen Wohnungseigentümers unabhängig davon zukommt, in welchem Umfang er wirtschaftlich an der Wohnungseigentumsanlage insgesamt beteiligt ist. Durch die Neuregelung in § 10 Abs. 2 wird der Grundsatz, daß gegen den Willen auch nur eines Wohnungseigentümers eine Umgestaltung des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander nicht möglich ist, im wohlverstandenen Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer etwas gelockert. Dies geschieht jedoch nur in dem unumgänglich notwendigen Maß:

Einem Wohnungseigentümer können durch Vereinbarung Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum eingeräumt werden (vgl. den bisherigen § 13 Abs. 2 und § 15 Abs. 1). In Betracht kommt etwa die Zuweisung der ausschließlichen Nutzung der den Erdgeschoßwohnungen vorgelagerten Rasenflächen an die Eigentümer dieser Wohnungen. In der Regel sind Sondernutzungsrechte mit einem entsprechend höheren Kaufpreis zu bezahlen. Durch die Neuregelung des § 10 Abs. 2 könnten solche Nutzungsrechte an sich durch Mehrheitsbeschluß ohne entsprechende Entschädigung entzogen oder beschränkt werden. Hiergegen be-

stehen im Hinblick auf Artikel 14 GG insbesondere deshalb Bedenken, weil der neue § 10 Abs. 2 auch für Wohnungseigentum gilt, das vor dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes begründet worden ist (vgl. Artikel 2 § 1 Abs. 5). Es wird daher sichergestellt, daß Sondernutzungsrechte eines Wohnungseigentümers nur mit dessen Zustimmung entzogen oder eingeschränkt werden können. Im übrigen ist durch das Erfordernis einer Mehrheit von mehr als Dreiviertel der stimmberechtigten Wohnungseigentümer in Verbindung mit der Verweisung auf das nunmehr in § 25 Abs. 1 für das Stimmrecht verankerte Kopfprinzip die Gewähr dafür gegeben, daß Vereinbarungen auch künftig nur getroffen, geändert oder aufgehoben werden, wenn dies dem Willen der ganz überwiegenden Mehrheit der Wohnungseigentümer entspricht; damit ist zugleich auch eine gewisse Kontinuität der Gemeinschaftsordnung gewährleistet. Bei Kleinanlagen mit bis zu vier Wohnungseigentümern ist im Ergebnis weiterhin Einstimmigkeit erforderlich. Dem Ziel, die Einflußnahme einer breiten Mehrheit der Wohnungseigentümer auf die Ausgestaltung des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander zu sichern, dient auch die sich aus dem Ausschluß des § 25 Abs. 2 in seiner Neufassung ergebende Regelung, daß ein wirksamer Beschluß über eine Vereinbarung nur mit einer Mehrheit von mehr als Dreiviertel der stimmberechtigten Wohnungseigentümer, bezogen auf die Gesamtzahl der Wohnungseigentümer und nicht auf die Zahl der in der Versammlung erschienenen, gefaßt werden kann. Wegen der Bedeutung der Vereinbarungen für das Rechtsverhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers und die Gemeinschaft insgesamt kann über Vereinbarungen auch nicht im schriftlichen Verfahren gemäß dem neuen § 23 Abs. 3 beschlossen werden. Die Neuregelung ist im übrigen in ihrem vollen Umfang unabdingbar ausgestaltet, weil sonst der Grundstückseigentümer in der Teilungserklärung die erleichterte Abänderbarkeit von ihm getroffener Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander ausschließen oder einschränken könnte. Darüber hinaus ist damit aber auch eine im Hinblick auf die Bedeutung der Vereinbarungen für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht erwünschte weitere Erleichterung der Abänderbarkeit durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer ausgeschlossen. Schließlich wird damit auch verhindert, daß die Bestimmung beseitigt wird, die denjenigen Wohnungseigentümer schützen soll, dem Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum eingeräumt wurden.

Durch die Neufassung des § 10 Abs. 2 ist festgelegt, daß Vereinbarungen künftig durch einen in der Wohnungseigentümerversammlung zu fassenden (vgl. § 23 Abs. 1) Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer getroffen, aufgehoben und abgeändert werden können, was selbstverständlich nicht ausschließt, daß dies im Einzelfall einstimmig geschieht; Vorausset-

zung für eine wirksame Vereinbarung ist aber in jedem Fall eine Beschlußfassung in der Wohnungseigentümerversammlung. Soweit eine Vereinbarung die Beschränkung von Sondernutzungsrechten eines Wohnungseigentümers zum Inhalt hat, ist darüber hinaus dessen Zustimmung erforderlich. Die Vereinbarungen unterliegen somit künftig grundsätzlich allen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, die das Zustandekommen und die Wirkung von Mehrheitsbeschlüssen der Wohnungseigentümer betreffen; auf Vereinbarungen kommen daher insbesondere die Bestimmungen der §§ 23 bis 25 zur Anwendung, soweit dies durch § 10 Abs. 2, 3 in der neuen Fassung nicht im Einzelfall ausdrücklich ausgeschlossen wird. Dies hat u. a. zur Folge, daß künftig auch Vereinbarungen der Wohnungseigentümer gemäß § 23 Abs. 4 in Verbindung mit § 43 Abs. 1 Nr. 4 einer richterlichen Überprüfung unterworfen sind. Dies ist ein notwendiger Ausgleich für die mit der Neuregelung grundsätzlich eröffnete Möglichkeit, durch Mehrheitsbeschluß die Rechte einer Minderheit zu beschränken.

Zu ihrer Wirksamkeit gegenüber dem Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers bedürfen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer auch als Mehrheitsbeschluß weiterhin der Eintragung in das Grundbuch (vgl. § 10 Abs. 3 Satz 1 in der neuen Fassung, die dem bisherigen § 10 Abs. 2 entspricht). Damit ist sichergestellt, daß auch künftig die — einstimmig oder mit einer Mehrheit von mehr als Dreiviertel der stimmberechtigten Wohnungseigentümer beschlossenen — zum Inhalt des Sondereigentums gemachten Vereinbarungen aus dem Grundbuch ersichtlich sind. Derartige Vereinbarungen sind dem Grundbuchamt in der Form des § 29 der Grundbuchordnung nachzuweisen. Da sie künftig in der Wohnungseigentümerversammlung beschlossen werden müssen, erscheint es zum grundbuchmäßigen Nachweis des Beschlusses als erforderlich, aber auch ausreichend, entsprechend § 26 Abs. 4 die Vorlage einer Niederschrift über den Beschluß zu fordern, bei der die Unterschriften des Vorsitzenden und eines Wohnungseigentümers, gegebenenfalls auch des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder seines Vertreters (vgl. § 24 Abs. 6) öffentlich beglaubigt sind. Durch die Vorlage der Niederschrift ist auch der Nachweis dafür geführt, daß die Vereinbarung mit der nach dem neuen § 10 Abs. 2 erforderlichen Mehrheit von mehr als Dreiviertel der stimmberechtigten Wohnungseigentümer beschlossen wurde. Dagegen kann die Zustimmung eines Wohnungseigentümers, die erforderlich ist, wenn ihm eingeräumte Sondernutzungsrechte durch die Vereinbarung beschränkt werden sollen, nicht auf diese Weise nachgewiesen werden. Insoweit bedarf es nach §§ 19, 29 Abs. 1 der Grundbuchordnung zumindest der Vorlage einer öffentlich beglaubigten Erklärung des zustimmungsberechtigten Wohnungseigentümers, da § 10 Abs. 3 Satz 2 den Nachweis dieser Zustimmung nicht erfaßt. — Satz 3

des neuen § 10 Abs. 3 entspricht dem bisherigen § 10 Abs. 3; die Bestimmung gilt künftig für alle Beschlüsse der Wohnungseigentümer, soweit sie nicht zum Inhalt des Sondereigentums gemachte Vereinbarungen betreffen, sowie — wie bisher — für Entscheidungen des Richters gemäß § 43.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, daß der sachliche Gehalt der Neuregelung des § 10 Abs. 2 bisher vielfach durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen der Wohnungseigentümer vorweggenommen wurde. So enthalten die Gemeinschaftsordnungen häufig die Bestimmung, daß sie durch Beschluß einer qualifizierten Mehrheit der Wohnungseigentümer abgeändert werden können.

4. Zu Nummer 4 (Änderung des § 11)

Der Begriff der gemeinschaftlichen Gelder wird in § 27 Abs. 1 Nr. 4 verwendet; er umfaßt das Verwaltungsvermögen, also insbesondere die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 2), vor allem aber die Instandhaltungsrücklagen (§ 21 Abs. 5 Nr. 4). Die gemeinschaftlichen Gelder, denen für das Funktionieren der Gemeinschaft besondere Bedeutung zukommt, bestehen aus Bargeld, in der Regel aber aus einer Forderung der Wohnungseigentümer gegen ein Kreditinstitut, bei dem die Gelder auf einem Konto angesammelt werden.

Das Eigentum an Bargeld und die Forderung gegen ein Kreditinstitut stehen den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu; die Wohnungseigentümer bilden insoweit eine Gemeinschaft nach Bruchteilen gem. §§ 741 ff. BGB. Jeder Wohnungseigentümer konnte daher bisher grundsätzlich über seinen Anteil an den gemeinschaftlichen Geldern frei verfügen (§ 747 Satz 1 BGB) und jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen (§ 749 Abs. 1 BGB); aus der freien Verfügbarkeit folgte, daß der Anteil auch der Pfändung durch Gläubiger des Wohnungseigentümers unterlag, die in diesem Fall die Auseinandersetzung verlangen konnten (vgl. § 751 Satz 2 BGB); ferner fiel der Anteil im Konkurs eines Wohnungseigentümers in die Konkursmasse (vgl. § 16 Abs. 2 KO). Im Hinblick darauf war bisher nicht gewährleistet, daß die gemeinschaftlichen Gelder der Gemeinschaft jederzeit zu der bestimmungsgemäßen Verwendung auch zur Verfügung standen.

Durch den neuen § 11 Abs. 3 wird daher die Verfügungsbefugnis des einzelnen Wohnungseigentümers über seinen Anteil an den gemeinschaftlichen Geldern dahin eingeschränkt, daß er über ihn künftig nur noch zusammen mit dem Wohnungseigentum verfügen kann und der Anteil mit der Veräußerung des Wohnungseigentums auf den Erwerber übergeht. Ferner wird bestimmt, daß der Anteil nicht selbständig gepfändet werden kann, jedoch von

der Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum umfaßt wird; durch diese dem § 865 ZPO nachgebildete Regelung wird verhindert, daß der Anteil an den gemeinschaftlichen Geldern und das Wohnungseigentum als Folge von Maßnahmen der Zwangsvollstreckung auseinanderfallen.

Damit und durch die entsprechende Anwendung der Bestimmungen des § 11 Abs. 1, 2 ist sichergestellt, daß Teilhaber der Bruchteilsgemeinschaft an den gemeinschaftlichen Geldern immer nur Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft sind und die Auseinandersetzung der Gemeinschaft mit dem Ziel der Auszahlung des Anteils an den gemeinschaftlichen Geldern ausgeschlossen ist. Hiervon abweichende Vereinbarungen der Wohnungseigentümer sind grundsätzlich ausgeschlossen. Entsprechend § 11 Abs. 1 Satz 3 kann die Zulässigkeit eines Aufhebungsverlangens hinsichtlich der gemeinschaftlichen Gelder nur unter den Voraussetzungen vereinbart werden, unter denen auch ein Aufhebungsverlangen bezüglich der Wohnungseigentümergeinschaft als solcher vereinbart werden kann.

5. Zu Nummer 5 (Änderung des § 12)

Nach § 12 kann vereinbart werden, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf, die allerdings nur aus wichtigem Grunde versagt werden kann. In aller Regel wird vereinbart, daß zur Veräußerung die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist. Den Wohnungseigentümern wird damit die Möglichkeit in die Hand gegeben, das Eindringen unerwünschter Personen in die Gemeinschaft zu verhindern. Andererseits wird aber durch die Beschränkung der freien Verfügbarkeit das Eigentumsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers eingeschränkt.

Durch die Einfügung eines neuen § 12 Abs. 3 werden Veräußerungsbeschränkungen, durch die die Rechtsstellung des Wohnungseigentümers in einem wesentlichen Punkt beeinträchtigt wird, in Grenzen gehalten. Die Bestimmung des § 12 Abs. 2 Satz 1, wonach die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden darf, vermag nicht in jedem Fall unangemessene Veräußerungsbeschränkungen durch die nach den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer zur Erteilung der Zustimmung berufenen Personen auszuschließen. Der Wohnungseigentümer hat in diesem Fall nunmehr die Möglichkeit, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anzurufen und deren Entscheidung einzuholen. Die Wohnungseigentümer können künftig über § 10 Abs. 2 in seiner Neufassung zwar die Notwendigkeit einer Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums durch einen Wohnungseigentümer ausschließen; dies erscheint jedoch in der Regel nicht zweckmäßig. Ist daher im Einzelfall die Zustimmung erforderlich,

so räumt die Neuregelung — im Hinblick auf die besondere Bedeutung, die einer Verfügungsbeschränkung zukommt, in unabdingbarer Weise — der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Möglichkeit ein, auf die Erteilung der Zustimmung Einfluß zu nehmen. Allerdings genügt zu einer wirksamen Beschlußfassung über die Ersetzung der versagten Zustimmung in Anlehnung an § 18 Abs. 3 eine Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Die Neuregelung ist im übrigen dem neuen § 10 Abs. 2 nachgebildet; ein Beschluß kann daher nicht im schriftlichen Verfahren und nur mit mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer insgesamt und nicht nur der in der Versammlung erschienenen gefaßt werden (Ausschluß des neuen § 23 Abs. 3 und des neuen § 25 Abs. 2), wobei maßgebend für das Stimmrecht die Regelung des nunmehrigen § 25 Abs. 1 ist.

Die Regelung bezieht auch die Zustimmung eines Dritten, der nicht Verwalter ist, ein. Die Zustimmung aller Wohnungseigentümer kann nach der Bestimmung im Ergebnis nicht mehr verlangt werden, weil in diesem Fall eine Ersetzung der etwa versagten Zustimmung durch mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer möglich wäre. Dies hat vor allem bei kleinen Gemeinschaften Bedeutung.

Die Neuregelung sieht ferner die Ersetzung lediglich der Zustimmung vor; die Wohnungseigentümerversammlung kann daher nur angerufen werden, wenn die Zustimmung versagt wird, nicht jedoch bei Erteilung der Zustimmung. Hierfür sind folgende Überlegungen maßgebend: Die Versagung der Zustimmung zu der von einem Wohnungseigentümer beabsichtigten Veräußerung stellt einen erheblichen Eingriff in dessen Eigentumsrecht dar. Dagegen sind die übrigen Wohnungseigentümer in ihrem Recht weit weniger betroffen, wenn durch eine von ihnen nicht gebilligte Zustimmung ein unerwünschter Wohnungseigentümer in die Gemeinschaft gelangt, zumal ihm bei Vorliegen schwerwiegender Gründe das Wohnungseigentum entzogen werden kann (vgl. § 18). Zur Stärkung der Rechtsstellung des einzelnen Wohnungseigentümers genügt daher die Möglichkeit einer Anrufung der Wohnungseigentümerversammlung nur bei Versagung der Zustimmung.

Durch die Monatsfrist, innerhalb deren der Verwalter die Entscheidung der Wohnungseigentümer über das Verlangen eines Wohnungseigentümers auf Ersetzung der Zustimmung herbeizuführen hat, wird sichergestellt, daß der betroffene Wohnungseigentümer in angemessener Zeit eine im Fall der Ablehnung der Ersetzung erst den Rechtsweg eröffnende Entscheidung der Wohnungseigentümer erlangt. Nach Möglichkeit sollte über das Verlangen allerdings in der nächsten ohnehin abzuhaltenden Versammlung entschieden werden. Im Einzelfall kann es sich jedoch ergeben, daß allein wegen des Er-

setzungsverlangens eines Wohnungseigentümers eine Versammlung einzuberufen ist. Dies muß im Interesse des veräußerungswilligen Wohnungseigentümers hingenommen werden.

Das Verlangen ist an den Verwalter zu richten, weil allein dieser zur Einberufung der Versammlung berufen ist (vgl. § 24), in der über das Verlangen zu entscheiden ist. Im übrigen gehört es gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 3 zu den Aufgaben des Verwalters, Willenserklärungen entgegenzunehmen, soweit sie an die Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.

Ein Wohnungseigentümer, dem die Zustimmung zu der beabsichtigten Veräußerung versagt wird, hatte bisher die Möglichkeit, hierwegen die Gerichte anzurufen. Ist nach der Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Zustimmung eines oder mehrerer Wohnungseigentümer oder des Verwalters erforderlich, so war gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit, im übrigen im streitigen Verfahren zu entscheiden. Dabei konnte das Gericht grundsätzlich nicht die versagte Zustimmung ersetzen oder den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer hierzu berufenen Dritten zur Abgabe der Zustimmungserklärung verpflichten, wenn ein wichtiger Grund im Sinne des § 12 Abs. 2 für die Versagung vorlag. Dagegen sind die Wohnungseigentümer, wenn sie nach dem neuen § 12 Abs. 3 angerufen werden, grundsätzlich nicht daran gehindert, die Zustimmung auch dann zu ersetzen, wenn an sich ein wichtiger Grund für ihre Versagung vorliegt. Durch die Bestimmung des § 12 wird den Wohnungseigentümern eine Möglichkeit an die Hand gegeben, sich gegen das Eindringen unerwünschter Personen zu schützen. Es steht den Wohnungseigentümern frei, von dieser ihnen eingeräumten Möglichkeit durch eine Vereinbarung im Sinne des § 12 Abs. 1 Gebrauch zu machen. Wird danach ein Zustimmungserfordernis vereinbart, so schließt dies nicht aus, daß die Wohnungseigentümer gleichwohl im Einzelfall darauf verzichten, die Zustimmung zu versagen, obwohl dies möglich wäre. Denn die unabdingbare Bestimmung des § 12 Abs. 2 Satz 1, wonach die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden darf, besagt nicht, daß die Zustimmung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes auch in jedem Fall versagt werden muß.

Die durch den neuen § 12 Abs. 3 eröffnete Möglichkeit, gegen die Versagung der Zustimmung die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anzurufen, ist somit geeignet, die Rechtsstellung des einzelnen Wohnungseigentümers zu verbessern. Darüber hinaus kann dadurch die Zahl der gerichtlichen Verfahren verringert werden. Dies setzt aber voraus, daß der Rechtsweg zu den Gerichten nur dann eröffnet wird, wenn vorher erfolglos die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer angerufen wurde. Eine entsprechende Regelung enthält der neue § 12

Abs. 4, der darüber hinaus bestimmt, daß Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens nur die Entscheidung der Wohnungseigentümer ist, mit der die Ersetzung der Zustimmung abgelehnt wird. Dies ist gerechtfertigt, weil letztlich allein deren Interessen berührt sind. Bedarf ein Wohnungseigentümer nach der Vereinbarung der Wohnungseigentümer zur Veräußerung die Zustimmung von mehr als der Hälfte der Wohnungseigentümer, bezogen auf die Gesamtzahl der stimmberechtigten Wohnungseigentümer, und wird ihm die Zustimmung versagt, kann er hiergegen ausnahmsweise das Gericht unmittelbar anrufen, weil zur Ersetzung der versagten Zustimmung die gleiche Mehrheit erforderlich wäre, die die Zustimmung bereits versagt hat. Die Neuregelung des Absatzes 4 hat weiter zur Folge, daß auch dann allein die Zuständigkeit des Gerichts der freiwilligen Gerichtsbarkeit gegeben ist, wenn die Zustimmung von einem Dritten versagt wird, der weder Wohnungseigentümer noch Verwalter ist. Insoweit wäre ohne die Regelung in Absatz 4 gegen die Versagung der Zustimmung seitens des Dritten der Rechtsweg im streitigen Verfahren und gegen die Ablehnung der Ersetzung der Zustimmung durch die Wohnungseigentümer der im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit eröffnet.

Durch Satz 2 des neuen Absatzes 4 wird klargestellt, wann eine den Rechtsweg eröffnende, die Ersetzung der Zustimmung ablehnende Entscheidung der Wohnungseigentümer vorliegt. Durch den Ausschluß des neuen § 25 Abs. 2 in Absatz 3 ist die Beschlußfähigkeit der Wohnungseigentümerversammlung in bezug auf einen die Zustimmung ersetzenden Beschluß nur gegeben, wenn in der Versammlung mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer, bezogen auf die Gesamtzahl der stimmberechtigten Wohnungseigentümer, erschienen (oder vertreten) ist. Dies gilt jedoch nur für die positive Entscheidung der Ersetzung und nicht auch für die negative Entscheidung der Ablehnung. Die Ersetzung ist somit nicht etwa erst dann abgelehnt, wenn mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer für die Ablehnung stimmt oder, obwohl anwesend, der Ersetzung nicht zustimmt. Die begehrte Ersetzung der Zustimmung gilt vielmehr nach allgemeinen Grundsätzen der Abstimmung schon dann als abgelehnt, wenn in einer ordnungsgemäß einberufenen Versammlung, wozu im Hinblick auf § 23 Abs. 2 insbesondere die Bezeichnung des Abstimmungsgegenstandes — hier des Verlangens auf Ersetzung der Zustimmung — bei Einberufung gehört, weniger als die für eine wirksame Ersetzung notwendige Mehrheit erschienen (oder vertreten) ist. Damit ist klargestellt, daß auch durch Nichterscheinen im Sinne einer Ablehnung der verlangten Ersetzung abgestimmt werden kann. Wegen der Auswirkungen auf die Möglichkeit, den Rechtsweg zu beschreiten, ist es notwendig, zweifelsfrei festzulegen, wann eine die Ersetzung ablehnende

Entscheidung der Wohnungseigentümer vorliegt.

Durch die Einfügung in § 24 Abs. 2 (vgl. Artikel 1 Nr. 10) wird dem Wohnungseigentümer die rechtliche Möglichkeit eröffnet, die vor Beschreitung des Rechtswegs notwendige Einberufung der Wohnungseigentümer gegebenenfalls durch Gerichtsbeschluß zu erzwingen.

6. Zu Nummer 6 (Änderung des § 13)

Ähnlich wie Veräußerungsbeschränkungen können auch Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich des Sondereigentums die Rechtsstellung des Wohnungseigentümers erheblich einschränken. Nach § 13 Abs. 1 hat der Wohnungseigentümer hinsichtlich des Sondereigentums grundsätzlich die Rechtsstellung eines Alleineigentümers. Er kann aber hierin durch Vereinbarungen und Beschlüsse der Wohnungseigentümer eingeschränkt werden (vgl. § 15 Abs. 1, 2). In Betracht kommen dabei der Ausschluß der Ausübung eines bestimmten Berufes oder Gewerbes in den Räumen des Sondereigentums sowie der Ausschluß der Überlassung an Dritte, insbesondere im Wege der Vermietung. Möglich sind insoweit aber auch Einschränkungen dergestalt, daß bestimmte Nutzungsarten nur mit Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten, insbesondere des Verwalters, zulässig sind. Um dem Wohnungseigentümer die Rechtsstellung eines Eigentümers soweit wie möglich zu erhalten, können derartige Nutzungsbeschränkungen künftig nur auferlegt werden, wenn dies im wohlverstandenen Interesse der Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer geboten ist.

Die Neuregelung sieht daher vor, daß Nutzungsbeschränkungen nur aus wichtigem Grunde zulässig sind. Davon wird sowohl der Ausschluß einzelner Nutzungsarten als auch ihre Einschränkung, etwa durch das Erfordernis der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder Dritter, erfaßt. Ein Zustimmungserfordernis hinsichtlich einer bestimmten Nutzungsart kann danach als Nutzungseinschränkung nur aus wichtigem Grunde aufgestellt werden. Darüber hinaus kann die Zustimmung in diesem Fall entsprechend der Regelung in § 12 Abs. 2 Satz 1 ebenfalls nur aus wichtigem Grunde versagt werden.

Der unbestimmte Rechtsbegriff des wichtigen Grundes, der auch im Rahmen des § 12 Abs. 1 verwendet wird, ermöglicht es, auf den konkreten Einzelfall abzustellen. So kann z. B. die Konzeption einer Wohnungseigentumsanlage als Altenwohnheim im Einzelfall durchaus einen wichtigen Grund dafür abgeben, die Ausübung eines bestimmten Gewerbes in einer Wohnung zu untersagen, obwohl dies bei einer anders strukturierten Anlage vielleicht nicht möglich wäre.

Die unabdingbar ausgestaltete Vorschrift lehnt sich im übrigen hinsichtlich der Möglichkeit,

für bestimmte Fälle einen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung einzuräumen und die Ersetzung der Zustimmung durch die Wohnungseigentümer zu verlangen, durch eine entsprechende Verweisung an § 12 Abs. 2 Satz 2 und die neuen Vorschriften des § 12 Abs. 3, 4 an.

7. Zu Nummer 7 (Änderung des § 18)

Der Entziehung des Wohnungseigentums kommt im Hinblick auf die Rechtsstellung des betroffenen Wohnungseigentümers vergleichbare Bedeutung zu wie einer Veräußerungsbeschränkung nach § 12. Während der Wohnungseigentümer durch Veräußerungsbeschränkungen gegen seinen Willen daran gehindert werden kann, sein Wohnungseigentum zu veräußern, kann er durch das Rechtsinstitut der Entziehung des Wohnungseigentums gegen seinen Willen zur Veräußerung gezwungen werden. §§ 12 und 18 liegt derselbe Gedanke zugrunde: der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird im Interesse eines reibungslosen Funktionierens der grundsätzlich unauflöselichen Gemeinschaft die Möglichkeit eingeräumt, auf die Zusammensetzung der Gemeinschaft dadurch Einfluß zu nehmen, daß sie sowohl das Eindringen unerwünschter Personen verhindern als sich auch solcher unter bestimmten Voraussetzungen wieder entledigen kann. Es erscheint geboten, die entsprechenden Vorschriften einander anzugleichen. Dies geschieht hinsichtlich der Bestimmungen über die Beschlußfassung der Wohnungseigentümer durch Angleichung des § 18 Abs. 3 an den neuen § 12 Abs. 3 und den Ausschluß der Möglichkeit, insoweit von den gesetzlichen Bestimmungen durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer abzuweichen, in § 18 Abs. 4 neuer Fassung. Darüber hinaus wird im Interesse einer Stärkung und Sicherung der Rechtsstellung des einzelnen Wohnungseigentümers künftig die Möglichkeit einer Erweiterung der in § 18 Abs. 1 aufgeführten Entziehungsgründe ausgeschlossen.

8. Zu Nummer 8 (Änderung des § 21)

Mit der Ersetzung des bisher in § 21 Abs. 5 Nr. 4 verwendeten Begriffs „Instandhaltungsrückstellung“ durch den Begriff „Instandhaltungsrücklage“ sollen Zweifel beseitigt werden, die hinsichtlich der steuerlichen Behandlung entstehen könnten.

Nach der genannten Bestimmung gehört die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Das Gesetz sieht nämlich in der Bildung einer Instandhaltungsrücklage die beste Vorsorge für die Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude einer Wohnungseigentumsanlage. Sie ist geeignet, eine der Schwierigkeiten, die beim Stockwerkseigentum alter Art eine Quelle von Streitigkeiten gebildet haben, zu beseitigen. Der Instandhaltungsrückla-

ge kommt für das reibungslose Funktionieren einer Wohnungseigentümergeinschaft eine besondere Bedeutung zu.

Überwiegend wird allerdings bereits bisher die Auffassung vertreten, daß im Hinblick auf den Anspruch der Wohnungseigentümer auf eine ordnungsmäßige Verwaltung (vgl. § 21 Abs. 4) jeder Wohnungseigentümer sowohl die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage als eine der ordnungsmäßigen Verwaltung dienende Maßnahme verlangen und gegebenenfalls durch Anrufung des Gerichts erzwingen als auch die Auflösung einer etwa vorhandenen Instandhaltungsrücklage verhindern kann, sofern sich diese nicht als Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung darstellt.

Durch den neuen § 21 Abs. 6 wird zweifelsfrei klargestellt, daß die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage unabdingbar ist. Damit wird zugleich die Auflösung einer Instandhaltungsrücklage zu anderen Zwecken als der Instandhaltung und Instandsetzung ausgeschlossen.

9. Zu Nummer 9 (Änderung des § 23 Abs. 3)

Nach § 23 sind Beschlüsse der Wohnungseigentümer grundsätzlich in einer Wohnungseigentümerversammlung zu treffen. Eine Beschlußfassung außerhalb der Wohnungseigentümerversammlung war bisher nur möglich, wenn alle Wohnungseigentümer dem Beschluß schriftlich zustimmten (§ 23 Abs. 3). Insbesondere bei großen Gemeinschaften hat sich ein Bedürfnis dafür ergeben, über Angelegenheiten von untergeordneter Bedeutung auf einfachere Weise als durch Einberufung und Abhaltung einer Wohnungseigentümerversammlung die erforderliche Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft herbeizuführen; dies galt vor allem dann, wenn eine baldige Entscheidung notwendig war. Bei kleinen Gemeinschaften stellt sich das Problem nicht, weil dort im Gegensatz zu Großgemeinschaften die Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung auf keine besonderen organisatorischen Schwierigkeiten stößt. Das schriftliche Beschlußverfahren in seiner bisherigen Ausgestaltung eignete sich in den angesprochenen Fällen im Hinblick auf das Erfordernis der Einstimmigkeit nicht, weil diese bei Großgemeinschaften regelmäßig nicht erreicht werden konnte.

Durch die Neufassung des § 23 Abs. 3 wird den Bedürfnissen der Praxis nach einer Erleichterung der Beschlußfassung vor allem bei Großgemeinschaften dadurch Rechnung getragen, daß für die Wirksamkeit eines im Umlaufverfahren schriftlich gefaßten Beschlusses das Erfordernis der Einstimmigkeit zugunsten einer Mehrheit von mehr als Dreiviertel der stimmberechtigten Wohnungseigentümer aufgegeben wird. Bei einer schriftlichen Beschlußfassung

entfällt jedoch grundsätzlich die in der Wohnungseigentümerversammlung gegebene Möglichkeit, daß ein Wohnungseigentümer vor der Beschlußfassung seine Auffassung den anderen Wohnungseigentümern darlegt, um eine Mehrheit hierfür zu finden. Es erscheint daher gerechtfertigt, vom schriftlichen Beschlußverfahren bestimmte Gegenstände, denen besondere Bedeutung für die Gemeinschaft insgesamt oder die Rechtsstellung des einzelnen Wohnungseigentümers zukommt, auszunehmen. Von der schriftlichen Beschlußfassung sind daher Beschlüsse über Vereinbarungen, die von der gesetzlichen Regelung des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander abweichen oder diese ergänzen sowie deren Änderung ausdrücklich ausgeschlossen (vgl. den neuen § 10 Abs. 2), desgleichen Beschlüsse über die Ersetzung der Zustimmung bei Veräußerungsbeschränkungen (vgl. den neuen § 12 Abs. 3) und Nutzungsbeschränkungen (vgl. den neuen § 13 Abs. 2) sowie Beschlüsse über die Entziehung des Wohnungseigentums (vgl. den neuen § 18 Abs. 3). Eine weitergehende gegenständliche Einschränkung ist nicht geboten. Bei der schriftlichen Abstimmung sind mehr als dreiviertel der Gesamtstimmen erforderlich, während bei der Abstimmung in der Versammlung grundsätzlich die einfache Mehrheit genügt, und zwar nur die einfache Mehrheit der in der Versammlung vertretenen Stimmen, das ist in der Regel weniger als die Hälfte der Gesamtstimmen. Das schriftliche Beschlußverfahren ist damit gegenüber der Abstimmung in der Versammlung wesentlich erschwert. Es kommt daher nur in Fällen in Betracht, wo mit einer großen Mehrheit gerechnet werden kann. Es ist wegen der mit ihm verbundenen Erschwerungen auch nicht geeignet, die Versammlung überflüssig zu machen.

Im übrigen gilt für die Beschlußfassung im schriftlichen Verfahren § 25, der allerdings abdingbar ist, wie der neue § 23 Abs. 3 selbst. Im Hinblick auf die den Wohnungseigentümern mit der Neufassung des § 10 Abs. 2 eingeräumte erleichterte Abänderbarkeit von Gemeinschaftsregelungen des Grundstückseigentümers in der Teilungserklärung oder von Vereinbarungen der Wohnungseigentümer kann dies hingenommen werden.

Die Fiktion im letzten Satz des neuen § 23 Abs. 3 legt den Zeitpunkt für den Beginn der Frist des Absatzes 4 Satz 2 fest, wobei auf die Absendung und nicht auf den Zugang abgestellt wird, damit der Fristbeginn zuverlässig und auf möglichst einfache Weise über den Verwalter festgestellt werden kann, was im Interesse der Rechtssicherheit notwendig ist.

Im Hinblick darauf, daß für eine wirksame schriftliche Beschlußfassung künftig eine qualifizierte Mehrheit ausreicht, ist es zur Wahrung der Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer, aber auch im Interesse der Rechtssicherheit notwendig, das Verfahren an bestimmte formale Voraussetzungen zu knüpfen. Dazu ge-

hört, daß der Vorschlag nur vom Verwalter ausgehen kann, der ihn allen Wohnungseigentümern zu unterbreiten hat, dem gegenüber die Zustimmung schriftlich zu erklären ist und der die Wirksamkeit des Beschlusses durch Unterrichtung der Wohnungseigentümer herbeizuführen hat. Dies schließt nicht aus, daß Beschlußvorschläge aus der Mitte der Wohnungseigentümer kommen; die formale Einleitung und Durchführung des Verfahrens kann aber auch in solchen Fällen nur der Verwalter vornehmen. Da die Möglichkeit einer Beschlußfassung in der Wohnungseigentümerversammlung unberührt bleibt, erscheint es nicht notwendig, den Wohnungseigentümern die Möglichkeit an die Hand zu geben, den Verwalter ebenso wie zur Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung auch zur Ingangsetzung des schriftlichen Beschlußverfahrens gegebenenfalls durch Gerichtsbeschluß anzuhalten (vgl. § 24 Abs. 2, 3). Hierbei ist auch zu beachten, daß das schriftliche Beschlußverfahren insbesondere die Tätigkeit des Verwalters erleichtert, also dessen Interessen dient.

Die vorgesehene Monatsfrist, binnen der einem Vorschlag nur zugestimmt werden kann, stellt sicher, daß die Frage, ob ein Vorschlag angenommen wird oder nicht, nicht über einen unangemessen langen Zeitraum offenbleibt. Für den Fristbeginn wird aus denselben Gründen auf die Absendung des Beschlußvorschlags und nicht auf den Zugang abgestellt wie im Rahmen des letzten Satzes des neuen § 23 Abs. 3.

Ein Bedürfnis dafür, die bisherige Form der einstimmigen schriftlichen Beschlußfassung, die auch von einem Wohnungseigentümer ausgehen konnte, neben der Neuregelung beizubehalten, besteht nicht. Diese Art der Beschlußfassung kommt nämlich praktisch nur bei kleinen Gemeinschaften in Betracht, bei denen die Beschlußfassung, sofern nicht der Weg des neuen § 23 Abs. 3 gegangen wird, in einer Wohnungseigentümerversammlung auf keine besonderen Schwierigkeiten stößt.

10. Zu Nummer 10 (Änderung des § 24 Abs. 2)

Durch die Neuregelung in den §§ 12, 13 kann ein Wohnungseigentümer, wenn ihm die nach der Vereinbarung der Wohnungseigentümer zur Veräußerung des Wohnungseigentums oder zu einer bestimmten Art von Nutzung des Sondereigentums erforderliche Zustimmung versagt wird, hiergegen den Rechtsweg zu den Gerichten erst beschreiten, wenn er vorher erfolglos die Wohnungseigentümer angerufen hat. Damit ihm der Rechtsweg nicht dadurch beschnitten werden kann, daß die Wohnungseigentümer keine oder jedenfalls in angemessener Zeit keine Entscheidung treffen, ist in dem neuen § 12 Abs. 3 Satz 5 in unabdingbarer Weise bestimmt, daß der Verwalter binnen eines Monats eine Entscheidung der Wohnungseigentümer herbeizuführen hat. Da die Entscheidung der Wohnungseigentümer wegen des

Ausschlusses des schriftlichen Beschlußverfahrens in dem neuen § 12 Abs. 3 nur in der Versammlung getroffen werden kann, ist ergänzend die Verpflichtung des Verwalters festzulegen, innerhalb der Monatsfrist eine Versammlung einzuberufen. Dies geschieht dadurch, daß in § 24 Abs. 2, der die Fälle aufzählt, in denen der Verwalter eine Versammlung einberufen muß, der Fall des neuen § 12 Abs. 3 Satz 5 einbezogen wird. Der Wohnungseigentümer, dem die erforderliche Zustimmung zur Veräußerung versagt wird, hat somit unbeschadet der Möglichkeit einer Einberufung der Versammlung gemäß § 24 Abs. 3 einen gerichtlich verfolgbaren Anspruch (vgl. § 43 Abs. 1 Nr. 2) darauf, daß binnen eines Monats nach Eingang seines Ersetzungsverlangens beim Verwalter von diesem eine Entscheidung der Wohnungseigentümer über das Verlangen herbeigeführt wird. Dies gilt wegen der Verweisung in dem neuen § 13 Abs. 2 auf die neuen Vorschriften des § 12 Abs. 3, 4 nicht nur dann, wenn die Zustimmung zu einer beabsichtigten Veräußerung versagt wird, sondern auch bei Versagung der zu einer bestimmten Art der Nutzung des Sondereigentums erforderlichen Zustimmung.

11. Zu Nummer 11 (Änderung des § 25)

Auch durch die Neufassung des bisherigen § 25 Abs. 3 (nunmehr: § 25 Abs. 2) wird die Beschlußfassung — vor allem bei Großgemeinschaften — erleichtert.

Die bisherige Regelung in § 25 Abs. 3, 4 wonach eine Wohnungseigentümerversammlung nur dann beschlußfähig war, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertraten, und im Falle der danach gegebenen Beschlußunfähigkeit eine weitere Versammlung einberufen werden mußte, die ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlußfähig war, führte insbesondere bei großen Gemeinschaften dazu, daß in aller Regel die zunächst einberufene Versammlung beschlußunfähig war. Dies hatte zur Folge, daß in der Regel Mehrheitsbeschlüsse mit Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer (vgl. § 10 Abs. 4) nur in der zweiten Versammlung und damit grundsätzlich auch von einer nicht repräsentativen Zahl von Wohnungseigentümern gefaßt werden konnten, was gerade verhindert werden sollte.

Die Neuregelung trägt dieser Entwicklung Rechnung und verzichtet künftig von vornherein darauf, bestimmte Voraussetzungen für die Beschlußfähigkeit der Versammlung vorzuschreiben. Damit wird, ohne im Ergebnis an der Sache etwas zu ändern, das Verfahren der Beschlußfassung erleichtert, weil die zweimalige Einberufung einer Versammlung überflüssig wird. Der Verzicht auf allgemeine Voraussetzungen für die Beschlußfähigkeit einer Versammlung ist insbesondere deshalb gerechtfertigt, weil durch das vorliegende Änderungsge-

setz über Gegenstände von besonderer Bedeutung in unabdingbarer Weise nur mit einer bestimmten Mehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer, bezogen auf die Gesamtzahl der Wohnungseigentümer und nicht auf die in der Versammlung Erschienenen, entschieden werden kann (vgl. § 10 Abs. 2, § 12 Abs. 3, § 13 Abs. 2, § 18 Abs. 3, jeweils in der Neufassung durch das vorliegende Änderungsgesetz). Im Hinblick darauf ist es auch nicht notwendig, die Abdingbarkeit des nach dem bisherigen § 25 Abs. 2 (nunmehr: § 25 Abs. 1) für den Umfang des Stimmrechts maßgebenden Kopfprinzips auszuschließen. Durch die Möglichkeit, im Wege der Vereinbarung unter Abweichung von (dem künftigen) § 25 Abs. 1 auf einzelne Wohnungseigentümer eine unverhältnismäßig große Zahl von Stimmen zu vereinigen, wird die Gefahr, daß die Mehrheit der Wohnungseigentümer durch „Mehrheitsbeschluß“ einer kleinen Minderheit gebunden wird, im Grundsatz zwar verschärft. Gleichwohl bedarf es aber einer Einschränkung der freien Abänderbarkeit des neuen § 25 Abs. 1 nicht. Wird nämlich, etwa in der Teilungserklärung, in einer Weise von dem gesetzlichen Kopfprinzip abgewichen, die sich für die Mehrheit der Wohnungseigentümer als unbillig darstellt, so steht es den Wohnungseigentümern künftig frei, sie im Rahmen des neuen § 10 Abs. 2 abzuändern. Da im übrigen bei den wesentlichen Abstimmungsvorgängen das Kopfprinzip des neuen § 25 Abs. 1 unabdingbar ist und auch die Neuregelung des neuen § 25 Abs. 2 nicht gilt, kann es den Wohnungseigentümern unbedenklich überlassen bleiben, den Umfang des Stimmrechts der einzelnen Wohnungseigentümer bei der Abstimmung über die verbleibenden Abstimmungsgegenstände nach ihrem Gutdünken festzulegen.

Die übrigen Änderungen im Rahmen des § 25 haben nur redaktionellen Charakter. Da die Wohnungseigentümer im Hinblick auf den neuen § 10 Abs. 2 künftig in allen Angelegenheiten durch Stimmenmehrheit beschließen, ist der bisherige § 25 Abs. 1 entbehrlich. Der bisherige § 25 Abs. 4 ist im Hinblick auf die Neufassung des bisherigen § 25 Abs. 3 (nunmehr: § 25 Abs. 2) überflüssig.

12. Zu Nummer 12 (Änderung des § 27 Abs. 4)

Nach § 27 Abs. 4 Satz 1 in seiner bisherigen Fassung ist der Verwalter verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen gesondert zu halten. Bargeld der Wohnungseigentümer darf er danach nicht mit seinen eigenen Mitteln vermischen (vgl. § 948 BGB). Er muß es vielmehr hiervon getrennt aufbewahren oder auf einem Ander- oder Fremdkonto (Treuhandkonto) bei einem Kreditinstitut anlegen.

Die Bestimmung dient der Sicherheit des Verwaltungsvermögens der Wohnungseigentümergemeinschaft insofern, als sie es für den Fall,

daß der Verwalter in Vermögensverfall gerät, dem Zugriff seiner Gläubiger entzieht. Diesen Zweck erreichte die Vorschrift bisher jedoch nur unvollkommen. Zum einen schließt es nämlich jedenfalls der Wortlaut der Bestimmung nicht aus, daß der Verwalter die gemeinschaftlichen Gelder der Wohnungseigentümer zwar von seinen eigenen, nicht aber von den Geldern Dritter, etwa weiterer Wohnungseigentümergeinschaften, deren Verwalter er ebenfalls ist, gesondert hält. Zum anderen unterliegt die Bestimmung dem Grundsatz der Abdingbarkeit (§ 10 Abs. 1 Satz 2).

Durch die Ergänzung des § 27 Abs. 4 Satz 1 wird der Verwalter verpflichtet, die Gelder der Wohnungseigentümer künftig nicht nur von seinem, sondern auch von dem Vermögen Dritter gesondert zu halten. Darüber hinaus wird sichergestellt, daß von der ergänzten Vorschrift des § 27 Abs. 4 Satz 1 durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht abgewichen werden kann. Die Einfügung eines entsprechenden Satzes 2 in § 27 Abs. 4 macht eine redaktionelle Anpassung des folgenden Satzes 3 (bisher: Satz 2) erforderlich.

13. Zu Nummer 13 (Änderung des § 35)

Nach § 35 kann als Inhalt des Dauerwohnrechts vereinbart werden, daß die Veräußerung des Dauerwohnrechts der Zustimmung des Eigentümers oder eines Dritten bedarf. Durch die Änderung wird die bisherige allgemeine Verweisung auf § 12 im Hinblick auf die Einfügung der neuen Vorschriften des § 12 Abs. 3, 4 eingeschränkt. Die Neuregelung im Rahmen des § 12, wonach die zur Veräußerung etwa erforderliche Zustimmung durch die Wohnungseigentümerversammlung ersetzt werden kann, kann beim Dauerwohnrecht ebenso wenig entsprechend angewendet werden wie § 12 Abs. 1. Im Rahmen des § 35 können vielmehr nur die Vorschriften des § 12 Abs. 2, 5 entsprechende Anwendung finden.

14. Zu Nummer 14 (Änderung des § 43)

Die Wohnungseigentümer sind gemäß § 16 Abs. 2 verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums anteilig zu tragen. Die danach von den Wohnungseigentümern geschuldeten Beiträge, üblicherweise als „Wohngeld“ bezeichnet, sind vom Verwalter einzuziehen (§ 27 Abs. 2 Nr. 1, 2). Werden sie nicht freiwillig bezahlt, so sind sie gerichtlich im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit geltend zu machen (§ 43 Abs. 1).

Die ganz überwiegende Zahl der gerichtlichen Verfahren nach dem Wohnungseigentumsgesetz insgesamt betrifft solche Zahlungsansprü-

che der Wohnungseigentümergeinschaft auf Wohngeld gemäß § 16 Abs. 2 gegen einzelne Wohnungseigentümer. Hierfür eignet sich jedoch nach den Erfahrungen der Praxis das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit nicht, das weder ein Mahnverfahren noch den Regeln der Zivilprozeßordnung vergleichbare Vorschriften über das Säumnis- und Anerkenntnisverfahren noch die vorläufige Vollstreckbarkeit und die Beweislast kennt. Durch die Ergänzung in § 43 Abs. 1 Nr. 1 werden diese Ansprüche in das streitige Verfahren verwiesen, das eine zügige, der Art der in Betracht kommenden Ansprüche angemessene und damit sachgerechtere Abwicklung ermöglicht als das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Durch das Abstellen auf Zahlungsansprüche wird verhindert, daß sonstige sich aus § 16 Abs. 2 etwa ergebende Rechtsstreitigkeiten, die nicht auf die Zahlung eines bestimmten Geldbetrages gerichtet sind, erfaßt werden.

Die Neuregelung hat zur Folge, daß im Einzelfall im streitigen Verfahren auch über Rechtsverhältnisse zu entscheiden ist, über die nach § 43 Abs. 1 an sich im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu befinden ist. Dies ist aber ausschließlich insoweit möglich, als das Bestehen oder Nichtbestehen eines Zahlungsanspruchs, der allein im streitigen Verfahren geltend gemacht werden kann, von der vorherigen Klärung eines solchen Rechtsverhältnisses abhängig ist, dieses also für die Entscheidung über den anhängigen Zahlungsanspruch vorgreiflich ist, und eine Aussetzung des streitigen Verfahrens gemäß § 46 Abs. 2 nicht in Betracht kommt. Die materielle Rechtskraft der Entscheidung erstreckt sich dabei jedoch nicht auf die Beurteilung des vorgreiflichen Rechtsverhältnisses (vgl. § 322 ZPO). Dieses kann im streitigen Verfahren auch nicht selbständig zur Entscheidung gestellt werden, etwa in der Form einer Feststellungswiderklage oder einer Zwischenfeststellungsklage gemäß § 280 ZPO. In einem solchen Fall müßte die Sache insoweit nach § 46 Abs. 1 an das nach § 43 Abs. 1 zuständige Amtsgericht zur Erledigung im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit abgegeben werden.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, daß von der Änderung in aller Regel nur die gerichtliche Geltendmachung von Vorschußleistungen auf das geschuldete Wohngeld entsprechend dem beschlossenen Wirtschaftsplan betroffen ist. Nach den — allerdings abdingbaren — Regelungen des Gesetzes enthält der Wirtschaftsplan, über den die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, u. a. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung; die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter entsprechende Vorschüsse zu leisten (§ 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, Abs. 2, 5). Einwendungen gegen den geforderten Vorschuß auf das geschuldete Wohngeld können daher in der Regel nur da-

mit begründet werden, daß der Beschluß der Wohnungseigentümer über den Wirtschaftsplan ungültig ist. Das gleiche gilt im Ergebnis auch für den auf Grund der Abrechnung geforderten Wohngeldbetrag, weil auch über die Abrechnung von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist (§ 28 Abs. 3, 5). Da ein Beschluß der Wohnungseigentümer nur dann ungültig ist, wenn er gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 für ungültig erklärt wird, und der Antrag auf eine solche Entscheidung grundsätzlich nur binnen eines Monats seit der Beschlußfassung gestellt werden kann (§ 23 Abs. 4), kann diese Frage im streitigen Verfahren ohne Schwierigkeiten und ohne dem Richter der freiwilligen Gerichtsbarkeit vorzugreifen geklärt werden. Im streitigen Verfahren wird daher nur in Ausnahmefällen auch über Rechtsverhältnisse zu entscheiden sein, über die nach § 43 Abs. 1 an sich im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu befinden ist.

15. Zu Nummer 15 (Änderung des § 44 Abs. 1)

Nach § 44 Abs. 1 soll der Richter mit den Beteiligten in der Regel mündlich verhandeln und hierbei darauf hinwirken, daß sie sich gütlich einigen. Die mündliche Verhandlung kann außer dem Versuch einer gütlichen Einigung auch einer weiteren Sachaufklärung oder der Erforschung der dem Interesse der Wohnungseigentümer am ehesten entsprechenden richterlichen Gestaltung ihrer rechtlichen Beziehungen dienen. Das schriftliche Verfahren stellt daher die Ausnahme dar.

Bei großen Gemeinschaften ist es in der Regel von vorneherein ausgeschlossen, daß die mit dem Grundsatz der mündlichen Verhandlung verfolgten Ziele erreicht werden. Nach § 43 Abs. 4 sind an dem gerichtlichen Verfahren grundsätzlich sämtliche Wohnungseigentümer beteiligt. Selbst wenn man davon ausgeht, daß sich erfahrungsgemäß ein Teil der Wohnungseigentümer von anderen vertreten läßt, kann die Zahl der in der mündlichen Verhandlung auftretenden Wohnungseigentümer so groß sein, daß eine sinnvolle mündliche Verhandlung aller Beteiligten mit dem Richter praktisch ausgeschlossen ist. Durch die Ergänzung des § 44 Abs. 1 wird klargestellt, daß der Richter in solchen Fällen nach pflichtgemäßem Ermessen von dem Grundsatz der mündlichen Verhandlung abgehen und das Verfahren schriftlich abwickeln kann.

16. Zu Nummer 16 (Neufassung des § 51)

Entsprechend der Änderung des § 43 Abs. 1 sind künftig Wohngeldansprüche im streitigen Verfahren geltend zu machen. Durch die Neufassung des § 51 wird hierfür die sachliche und örtliche Zuständigkeit des Amtsgerichts begründet, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Die Regelung schließt sich an den bisherigen § 51 an. Für sie sind die gleichen Überlegungen

maßgebend wie dort: über Wohngeldansprüche ist im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Funktionieren der Wohnungseigentümergemeinschaft möglichst rasch zu entscheiden; eine baldige abschließende Entscheidung könnte aber bei mehr als höchstens zwei Rechtszügen im Einzelfall in Frage gestellt sein. Im übrigen handelt es sich bei der Verurteilung zur Zahlung rückständigen Wohngeldes in aller Regel um einen verhältnismäßig unbedeutenden Eingriff in die Rechtsstellung des betroffenen Wohnungseigentümers, was den Verzicht auf eine dritte Instanz rechtfertigt. Dem Wohngeld kommt schließlich vergleichbare Bedeutung zu wie dem Mietzins; für Mietstreitigkeiten ist ebenfalls die Zuständigkeit des Amtsgerichts gegeben (vgl. § 23 Nr. 2 Buchstabe a GVG).

Die Zuständigkeit des Amtsgerichts ist im übrigen wie die in dem bisherigen § 51 begründete amtsgerichtliche Zuständigkeit keine ausschließliche; sie unterliegt damit sowohl in örtlicher als auch in sachlicher Hinsicht der Vereinbarung der Prozeßparteien, soweit eine solche nach den allgemeinen Vorschriften zulässig ist.

II. Zu Artikel 2 (Übergangs- und Schlußvorschriften)

1. Zu § 1

Die Vorschriften des Änderungsgesetzes gelten grundsätzlich auch für bereits bestehende Wohnungseigentumsgemeinschaften (vgl. Absatz 5). Es gäbe keine Rechtfertigung dafür, die Wohnungseigentümer solcher Gemeinschaften von den Verbesserungen ihrer Rechtsstellung durch das vorliegende Änderungsgesetz auszuschließen.

Allerdings kann die Vorschrift über die Begrenzung der Größe von Wohnungseigentumsgemeinschaften (vgl. Artikel 1 Nr. 1) nur für künftig begründete Wohnungseigentumsgemeinschaften gelten (vgl. Absatz 1). Abgesehen von den damit verbundenen rechtlichen sowie organisatorischen und technischen Schwierigkeiten wäre eine von Gesetzes wegen verordnete nachträgliche Teilung von Wohnungseigentumsanlagen von mehr als hundert Miteigentumsanteilen an dem gemeinschaftlichen Eigentum in zwei oder mehr selbständige Gemeinschaften mit der Eigentumsgarantie des Artikels 14 GG nicht vereinbar. Die Größenbegrenzung gilt daher erst für Wohnungseigentum, das nach dem Inkrafttreten dieses Änderungsgesetzes zur Eintragung im Grundbuch beantragt wird.

Auch § 12 Abs. 3 in der Fassung des Artikels 1 Nr. 5 kann nicht uneingeschränkt auch auf Gemeinschaften, die bei Inkrafttreten des Änderungsgesetzes bereits bestehen, angewendet werden. Eine als Inhalt des Sondereigentums vereinbarte Veräußerungsbeschränkung, wo-

nach der Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung eines Dritten bedarf (§ 12 Abs. 1), kann im Einzelfall ein vermögenswertes, nach Artikel 14 GG geschütztes Recht des Dritten beinhalten. Unter diesem Gesichtspunkt bestünden verfassungsrechtliche Bedenken gegen eine gesetzliche Regelung, die es der Wohnungseigentümergemeinschaft ermöglicht, ein schon vor dem Inkrafttreten des Gesetzes entstandenes Zustimmungsrecht des Dritten, der nicht Verwalter ist, zu beseitigen, zumal dies grundsätzlich sogar dann möglich wäre, wenn sich der Dritte wegen der Versagung seiner Zustimmung auf einen wichtigen Grund beruft. Die gleichen Bedenken bestehen dagegen nicht, soweit die Veräußerung der Zustimmung eines anderen Wohnungseigentümers oder des Verwalters bedarf. Für den Verwalter folgt dies aus seiner insoweit schwächeren, nur von den Wohnungseigentümern abgeleiteten Rechtsstellung, die grundsätzlich nicht über die Rechte hinausgeht, die die Wohnungseigentümer auch selbst ausüben können. Hinsichtlich der Wohnungseigentümer greifen die erwähnten Bedenken wegen ihres gemeinschaftsbezogenen Verhältnisses zueinander nicht durch, das sie grundsätzlich von der Rechtsstellung des an diesem nicht teilhabenden Dritten unterscheidet.

Ferner findet § 12 Abs. 4 in der Fassung des Artikels 1 Nr. 5 keine Anwendung, wenn eine zur

Veräußerung des Wohnungseigentums oder zu einer bestimmten Art der Nutzung des Sondereigentums etwa erforderliche Zustimmung vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes versagt worden ist und deswegen beim Inkrafttreten des Gesetzes ein Rechtsstreit anhängig ist (vgl. Absatz 3). Diese Einschränkung erscheint deshalb geboten, weil sonst die Abwicklung bei Inkrafttreten des Gesetzes anhängiger gerichtlicher Verfahren gegen die Versagung der Zustimmung in Frage gestellt wäre.

Schließlich erfaßt die Änderung des § 43 Abs. 1 in Artikel 1 Nr. 14 nicht bei dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits anhängige gerichtliche Verfahren, die die Geltendmachung von Wohnungsdansprüchen zum Gegenstand haben. Diese sind im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit abzuwickeln. Die Verweisung solcher Rechtsstreitigkeiten in das streitige Verfahren betrifft zweckmäßigerweise erst nach dem Inkrafttreten des Gesetzes anhängig werdende Verfahren (vgl. Absatz 4).

2. Zu § 2

§ 2 enthält die übliche Berlin-Klausel.

3. Zu § 3

§ 3 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

Die Bundesregierung stimmt mit der Zielsetzung des Gesetzentwurfs überein, die Rechtsstellung der Wohnungseigentümer zu verbessern. Das Wohnungseigentumsgesetz hat sich zwar in der Vergangenheit in seiner Grundkonzeption bewährt und wesentlich dazu beigetragen, Eigentum in der Hand breiter Bevölkerungsschichten zu bilden. Die Bundesregierung ist aber mit dem Bundesrat der Auffassung, daß das Gesetz darauf überprüft werden sollte, inwieweit in der Praxis aufgetretene Fehlentwicklungen zu einer gezielten Novellierung des Gesetzes Anlaß geben. Dies gilt um so mehr, als das Rechtsinstitut des Wohnungseigentums auch in der Zukunft aller Voraussicht nach eine hervorragende Bedeutung bei der Bewältigung vermögenspolitischer und städtebaulicher Aufgaben haben wird. Ziel aller Überlegungen muß es sein, die Wohnungseigentümer davor zu schützen, daß ihre Rechte in der Praxis durch rechtsgeschäftliche Bestimmungen in sachwidriger Weise beschränkt werden, die Entscheidungsfreiheit der Wohnungseigentümer hinsichtlich ihres Eigentums soweit wie möglich zu gewährleisten und grundsätzlich nur die rechtsgeschäftlichen Beschränkungen ihrer individuellen Eigentümerrechte zuzulassen, die sich aus den Rechten der anderen Miteigentümer ergeben und einer angemessenen Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses der Wohnungseigentümer dienen.

Diese Übereinstimmung in der grundsätzlichen Zielsetzung schließt nicht aus, daß nach Auffassung der Bundesregierung die Vorschläge des Bundesrates in ihrer konkreten Ausgestaltung noch nicht allgemein gebilligt werden können. Einige dieser Vorschläge greifen tief in das geltende Wohnungseigentumsrecht ein und erscheinen bisher nicht als ausdiskutiert. Es bestehen hier — gerade auch unter Zugrundelegung der Zielsetzung, die Rechtsstellung der Wohnungseigentümer zu verbessern — einige rechtliche und wirtschaftliche Bedenken, die noch eine sehr eingehende Prüfung erforderlich machen, ob nicht andere Lösungsmöglichkeiten vorzuziehen sind und ob nicht auf die eine oder andere der vom Bundesrat vorgeschlagenen Regelungen gegenwärtig besser verzichtet werden sollte. Eine abschließende Beurteilung wird nicht ohne nähere Diskussion auch mit den am Wohnungseigentum interessierten Fach- und Wirtschaftskreisen vorgenommen werden können. Die Bundesregierung wird sich bemühen, eine solche Diskussion zu fördern. Sie hat in Aussicht genommen, selbst einen Gesetzentwurf, der insbesondere auch Alternativen zu von ihr für bedenklich angesehenen Vorschlägen des Bundesrates enthält, vorzulegen, sobald der Stand der Erörterungen dies zuläßt.

Mit dieser Maßgabe nimmt die Bundesregierung zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfs wie folgt Stellung:

Zu Artikel 1 Nr. 1

Die dem Entwurf zugrundeliegende Auffassung, daß übergroße Wohnungseigentümergeinschaften für die Beteiligten nicht unerhebliche Probleme mit sich bringen können und daß in solchen Gemeinschaften die Ausübung der Eigentümerrechte schon aus tatsächlichen Gründen mit Erschwernissen verbunden ist, trifft zu.

Der Vorschlag des Bundesrates, hier dadurch Abhilfe zu schaffen, daß die Begründung von Wohnungseigentum durch Schaffung von mehr als 100 Miteigentumsanteilen an dem gemeinschaftlichen Eigentum ausgeschlossen wird, begegnet jedoch Bedenken.

Die Regelung des Entwurfs würde nur für die Zukunft die Errichtung übergroßer Wohnungseigentumsanlagen verhindern. Bestehende Wohnungseigentümergeinschaften erfaßt sie nicht und kann sie ihrer Art nach auch nicht erfassen. Die Wirkung der Vorschrift wäre somit begrenzt. Ob eine Regelung allein für die künftigen Fälle überhaupt erforderlich ist, kann auch bezweifelt werden, wenn — wie in der Begründung zu Artikel 1 Nr. 1 des Entwurfs ausgeführt ist — Großanlagen wegen der mit ihnen verbundenen Nachteile heute von der Nachfrageseite her abgelehnt werden.

Eine sinnvolle Abgrenzung zwischen zulässigen und unzulässigen Wohnungseigentumsanlagen nach der Zahl der Miteigentumsanteile ist nur schwer möglich. Auch die im Entwurf angesetzte Zahl von genau 100 Miteigentumsanteilen läßt sich nicht überzeugend begründen. Von welcher Größe ab die Wohnanlagen für die Eigentümer mit übermäßigen Nachteilen verbunden sind, hängt wesentlich auch von der Zusammensetzung der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft und der Ausgestaltung der Regelungen in der Teilungserklärung ab. Eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 120 Miteigentumsanteilen, die sich auf 60 Wohnungen und 60 jeweils im Eigentum von Wohnungseigentümern stehende Garagenstellplätze verteilen, kann z. B. für die Eigentümer günstiger sein als eine andere Anlage von insgesamt 99 Miteigentumsanteilen, die aus Wohnungen und Gewerberäumen besteht.

Durch die Begrenzung von Wohnanlagen auf starre Größen würde unter Umständen auch städtebaulichen Erfordernissen nicht sachgerecht Rechnung getragen werden können; denn aus städtebaulichen Gründen kann es sinnvoll oder sogar erforderlich sein, an bestimmten Standorten im Siedlungsgefüge größere Wohnanlagen zu errichten. Die vorgesehene Regelung würde aber die rechtlichen und wirtschaftlichen Gestaltungsmöglichkeiten unangemessen einschränken, wenn solche Anlagen als Mietwohnungen errichtet werden müßten. Insoweit

könnte die vorgeschlagene Regelung sogar der im Bundesbaugesetz enthaltenen Reprivatisierungspflicht zuwiderlaufen. Im Interesse wirtschaftlich zweckmäßiger Gestaltung kann eine Anlage mit mehr als 100 Miteigentumsanteilen schließlich auch bei mehreren selbständigen Gebäuden Vorteile haben, wenn für diese gemeinschaftliche Einrichtung, wie z. B. eine zentrale Heizungsanlage, ein Kinderspielfeld, ein Schwimmbad, eine Tiefgarage bestehen. Andere rechtliche Gestaltungen, mit denen die Nutzungsmöglichkeit aller Wohnungseigentümer bei solchen Gemeinschaftseinrichtungen gesichert werden sollen, sind u. U. nicht unproblematisch, jedenfalls aber häufig kompliziert und gewährleisten vielfach eine unmittelbare Mitbestimmung der Wohnungseigentümer über die in Betracht kommenden Anlagen nur begrenzt oder in weit geringerem Maße, als dies bei einer Ausgestaltung im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes der Fall wäre.

Die Regelung des Entwurfs kann dazu führen, daß in manchen Fällen auf Rechtsformen ausgewichen wird, die für die Erwerber solcher Wohnungen rechtlich und wirtschaftlich ungünstiger sind als Wohnungseigentum. Soweit die Zahl von 100 Miteigentumsanteilen nur durch jeweils besondere Miteigentumsanteile für Garagenstellplätze überschritten würde, wäre auch die Wiederaufnahme einer bereits früher einmal zu beobachtenden Praxis zu befürchten, daß für die Garage insgesamt ein einheitliches Teileigentum begründet wird, das dann seinerseits den Beteiligten in Miteigentum zusteht. Das wäre u. U. nicht nur für die Wohnungseigentümer ungünstiger, sondern würde auch zu Erschwerissen für das Grundbuchverfahren führen, denen durch die Einfügung des § 3 Abs. 2 Satz 2 in das Wohnungseigentumsgesetz durch das Änderungsgesetz vom 30. Juli 1973 (BGBl. I S. 910) gerade entgegengewirkt werden sollte (vgl. Abschnitt A Nr. 4 Buchstabe a der Begründung zum Entwurf des Änderungsgesetzes in BT-Drucksache 7/62; Abschnitt II Nr. 1 Buchstabe c des Berichts der Abordneten Gnädinger und Thürk in BT-Drucksache 7/714).

Artikel 1 Nr. 1 des Entwurfs würde sich auch auf die Begründung von Wohnbesitz nach dem Gesetz zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau vom 23. März 1976 (BGBl. I S. 737) auswirken. Nach dem durch Artikel 1 Nr. 22 dieses Gesetzes in das 2. Wohnungsbauengesetz neu eingefügten § 62 f Abs. 2 ist vertraglich sicherzustellen, daß der Bauträger auf Verlangen von mehr als der Hälfte aller Wohnbesitzberechtigten das Vermögen durch Begründung von Wohnungseigentum und Übertragung desselben auf sämtliche Wohnbesitzberechtigten abzuwickeln hat. Derartige Verpflichtungen könnten in Zukunft nur noch im Rahmen der in Artikel 1 Nr. 1 des Entwurfs vorgesehenen Grenzen eingegangen werden.

Insgesamt kann gesagt werden, daß die fachliche Diskussion der mit Artikel 1 Nr. 1 zusammenhängenden Fragen und insbesondere auch der gegen den Vorschlag des Bundesrates bestehenden Bedenken noch nicht genügend fortgeschritten ist, um

diesem Vorschlag im gegenwärtigen Zeitpunkt zustimmen zu können.

Zu Artikel 1 Nr. 2 und 3

Die Bundesregierung teilt die dem Entwurf zugrunde liegende Auffassung, daß es in vielen Fällen wünschenswert ist, eine Änderung der für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander durch Vereinbarung oder in der Teilungserklärung getroffenen Bestimmungen auch dann zu ermöglichen, wenn Einstimmigkeit nicht zu erzielen ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn es gilt, Regelungen in einer bei Begründung des Wohnungseigentums nach § 8 WEG durch den Bauträger einseitig festgelegten Gemeinschaftsordnung, die sich nicht als im Interesse der Wohnungseigentümer liegend erwiesen haben, zu ändern. Gerade in solchen Fällen wird es von den Wohnungseigentümern häufig als besonders unbillig erachtet, wenn sie an Bestimmungen festgehalten werden, an deren Ausgestaltung sie nicht beteiligt waren. Aber auch unabhängig davon wird nicht selten das Erfordernis auftreten, die Gemeinschaftsordnung grundlegenden Änderungen der tatsächlichen, insbesondere auch wirtschaftlichen Verhältnisse anzupassen. Auch hier muß gewährleistet werden, daß nicht ein einzelner oder einzelne Wohnungseigentümer sachgemäße Änderungen ohne stichhaltige Gründe vereiteln können.

Eine gesetzliche Lösung dieser Probleme muß andererseits aber auch berücksichtigen, daß durch die Regelungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander in der Teilungserklärung oder einer entsprechenden Vereinbarung weitgehend die Rechte und Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer bestimmt werden. Es braucht nicht eine Verfolgung gemeinschaftswidriger Interessen zu sein, sondern kann durchaus auch auf berechtigten Gründen beruhen, wenn sich ein Wohnungseigentümer einer Änderung dieser Rechtsposition widersetzt. Dies gilt um so mehr, als u. U. recht einschneidende Änderungen der Gemeinschaftsordnung möglich wären. Als Beispiele seien etwa erwähnt, daß nach dem Entwurf mit qualifizierter Mehrheit eine bisher nicht zulässige, mit Belästigungen verbundene gewerbliche Nutzung zugelassen oder eine bisher zulässige gewerbliche Nutzung mit eben solcher Mehrheit untersagt oder auch Ausgestaltungen der Wohnanlage beschlossen werden könnten, die zu deren Unterhaltung nicht erforderlich, aber mit erheblichen Aufwendungen für die Wohnungseigentümer verbunden wären.

Eine gesetzliche Regelung muß einen angemessenen Ausgleich dieser sich gegenüberstehenden Interessen bringen, also einerseits die Abänderbarkeit der Gemeinschaftsordnung mit qualifizierter Mehrheit in dem gebotenen Rahmen ermöglichen, andererseits aber auch die schutzwürdigen Interessen der Minderheit ausreichend berücksichtigen. Ohne einen solchen Interessenausgleich könnte das mit dem Entwurf angestrebte Ziel, die Rechtsstellung der Wohnungseigentümer zu verbessern, in sein Gegenteil verkehrt werden. Der Lösungsvorschlag des Bundesrates, der allein auf das Vorlie-

gen der erforderlichen Mehrheit abstellt, erscheint unter diesen Gesichtspunkten nicht als bedenkenfrei und wird noch näherer Überprüfung bedürfen, insbesondere auch dahin gehend, ob sich nicht noch eine ausgewogenere Lösung anbietet.

Erhebliche Probleme bringt der Vorschlag des Bundesrates auch hinsichtlich des Stimmrechts mit sich. Nach § 25 des Wohnungseigentumsgesetzes hat jeder Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung eine Stimme, und zwar unabhängig von der Größe seines Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum. Man nimmt an, daß ihm auch dann nur eine Stimme zusteht, wenn er mehrere Wohnungen hat (vgl. BGHZ 49 S. 250, 256). Weicht die Größe der einzelnen Wohnungen sehr stark voneinander ab oder hat ein Wohnungseigentümer mehrere Wohnungen, ist die Anwendung dieser gesetzlichen Pauschalregelung u. U. unbefriedigend. Hier kann rechtsgeschäftlich, um den unterschiedlichen materiellen Beteiligungen — insbesondere auch an den aufzubringenden Lasten und Kosten — Rechnung zu tragen, ein Stimmrecht nach anderen Kriterien, z. B. nach der Größe der Miteigentumsanteile gewählt werden. Der Entwurf würde zwar solche (zur Zeit etwa in der Teilungserklärung bei Begründung des Wohnungseigentums getroffenen) rechtsgeschäftlichen Bestimmungen grundsätzlich weiterhin zulassen, gleichzeitig aber ermöglichen, daß solche Regelungen mit einer allein nach dem Kopfprinzip berechneten Mehrheit von mehr als drei Vierteln abgeändert werden können (vgl. die Begründung zu Artikel 1 Nr. 11 des Entwurfs), und zwar auch dann, wenn dieser Mehrheit, die sich z. B. aus den Eigentümern von Einzelgaragen oder kleineren Appartements zusammensetzen kann, anteilmäßig weniger als die Hälfte des gemeinschaftlichen Eigentums zusteht. Ob eine solche Regelung angemessen ist, wird noch eingehender Prüfung bedürfen. Auch die Bundesregierung ist allerdings der Auffassung, daß im Rahmen des Möglichen verhindert werden sollte, daß ein einzelner Wohnungseigentümer, z. B. auch der Bauträger, in dessen Eigentum eine Mehrzahl von Wohnungen steht, die anderen Wohnungseigentümer majorisiert oder jedenfalls eine unangemessen herrschende Stellung hat. Es wird zu prüfen sein, ob dieses Sonderproblem nicht auch in anderer Weise, etwa durch gesetzliche Stimmrechtsbegrenzungen, gelöst werden kann.

Das Erfordernis einer qualifizierten Mehrheit beseitigt die gegen den Vorschlag des Bundesrates insgesamt bestehenden Bedenken nicht, weil manche Änderungen nur einzelne Wohnungseigentümer belasten können, die Interessenlage der Wohnungseigentümer auch aus anderen Gründen völlig unterschiedlich sein kann und die Interessen der Mehrheit sich im Laufe der Zeit durch Veräußerung von Wohnungen — z. B. deren Erwerb durch Gewerbetreibende — auch erheblich ändern können. Hinzu kommt der vorstehend schon erwähnte Umstand, daß die Mehrheit allein nach Köpfen und ganz unabhängig von der materiellen Beteiligung an dem gemeinschaftlichen Vermögen berechnet werden soll. Eine etwaige stärkere Berücksichtigung der materiellen Beteiligung würde allerdings noch wei-

tere Überlegungen erforderlich machen, weil das Wohnungseigentumsgesetz nicht vorschreibt, daß die Größe der Miteigentumsanteile dem Verhältnis der tatsächlichen Werte der einzelnen Wohnungen oder sonstigen Räume zueinander entsprechen muß.

Auch die in der Begründung des Entwurfs hervor gehobene Möglichkeit, das Gericht anzurufen, rechtfertigt es nicht, die durch den Entwurf hervorgerufenen Besorgnisse hintanzustellen. Denn der Entwurf enthält keine näheren materiellen Kriterien, nach denen sich das Gericht bei seiner Entscheidung zu richten hätte. Auf solche materiellen Kriterien sollte aber bei der Tragweite der in Betracht kommenden Regelungen nicht verzichtet werden. Ohne sie hätten auch die Wohnungseigentümer bei der Beschlußfassung keine Anhaltspunkte dafür, inwieweit ihre Beschlüsse einer gerichtlichen Nachprüfung standhalten könnten.

Daher sollte angestrebt werden, eine Änderung der für das Verhältnis der Wohnungseigentümer in der Teilungserklärung oder in Vereinbarungen enthaltenen rechtsgeschäftlichen Bestimmungen nur durch eine Vorschrift zuzulassen, welche die Grenzen dieser Änderungsmöglichkeiten auch in materieller Hinsicht näher umschreibt und damit das mit einer solchen Regelung für jeden Wohnungseigentümer verbundene Risiko einschränkt und kalkulierbar macht. Im Zusammenhang mit einer solchen Neugestaltung der Vorschrift wird dann auch sorgfältig zu prüfen sein, welchen Raum — insbesondere auch bei den zur Zeit des Inkrafttretens der Novelle schon bestehenden Wohnungseigentumsanlagen — Artikel 14 des Grundgesetzes für eine Änderung des geltenden Rechts in dem vom Entwurf angestrebten Sinne gibt.

Ob bei Regelungen nach Artikel 1 Nr. 3 des Entwurfs künftig — wie es Artikel 1 Nr. 2 vorsieht — auf die Zustimmung der an den einzelnen Wohnungseigentumsrechten dinglich Berechtigten allgemein verzichtet werden kann, bedarf näherer Prüfung. Eine solche Zustimmung der dinglich Berechtigten wird nach geltendem Recht aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen weitgehend für erforderlich gehalten, jedenfalls soweit die dinglich Berechtigten durch die Änderung benachteiligt werden können (vgl. im einzelnen BayObLG, RPfleger 1974 S. 314, OLG Frankfurt, RPfleger 1975 S. 309). Welche Regelungen hier in Betracht zu ziehen sind, wird erst abschließend beurteilt werden können, wenn eine interessengerechte Lösung für die in Artikel 1 Nr. 3 des Entwurfs angesprochenen Fragen gefunden ist.

Zu Artikel 1 Nr. 4

Der Vorschlag ist im Grundsatz erwägenswert, bedarf jedoch rechtssystematisch noch der Überarbeitung. Satz 3, wonach die Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum den Anteil an den gemeinschaftlichen Geldern erfaßt, dürfte auch zum Inhalt haben, daß der auf diesen Anteil entfallende Teil des Versteigerungserlöses den Inhabern dinglicher Rechte am Wohnungseigentum zuzuteilen ist. Das bedeutet der Sache nach eine Erstreckung der

Grundpfandrechte auf den Anteil. Dies sollte dann auch durch geeignete Regelungen zum Ausdruck gebracht werden, um ein Auseinanderklaffen zwischen dem materiellen Recht und dem Vollstreckungsrecht zu vermeiden. Es wird weiter die Einfügung einer besonderen Vorschrift zu prüfen sein, welche sicherstellt, daß die Wohnungseigentümer oder der in ihrer Vertretung handelnde Verwalter über die gemeinschaftlichen Gelder ohne Zustimmung der Dritten, deren Rechte sich auf die einzelnen Anteile erstrecken, verfügen können.

Zu Artikel 1 Nr. 5

Der Vorschlag begegnet Bedenken.

Ist als Inhalt des Sondereigentums vorgesehen, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf, so kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grunde versagt werden (§ 12 WEG). Hierdurch ist jeder Wohnungseigentümer gegen eine unbegründete Verweigerung der Zustimmung geschützt. Daß trotz Vorliegens eines wichtigen Grundes für die Verweigerung der Zustimmung die Wohnungseigentümer mit Mehrheit die Zustimmung erteilen, wird selten sein. Die Notwendigkeit, vor Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens die Wohnungseigentümerversammlung anzurufen, führt daher voraussichtlich für den Veräußerungswilligen in der Regel nur zu Verzögerungen. Nach dem Vorschlag müßte bei jeder Verweigerung einer Zustimmung innerhalb eines Monats auf Verlangen eine Wohnungseigentümerversammlung einberufen werden. Das könnte bei größeren Gemeinschaften und bei solchen, bei denen die Wohnungseigentümer in der Anlage nicht ihren Hauptwohnsitz haben (z. B. Ferienwohnanlagen), leicht unverhältnismäßigen Aufwand verursachen.

Ist zur Veräußerung die Zustimmung nur einzelner Wohnungseigentümer vorgesehen, so ist die Wohnungseigentümerversammlung u. U. nicht die geeignete Stelle, über die Ersetzung dieser Zustimmung zu entscheiden.

Soweit — etwa bei kleinen Wohnungseigentümergeinschaften — eine Regelung für zweckmäßig angesehen wird, wonach anstelle des Verwalters auch die Wohnungseigentümergeinschaft mit Mehrheit die Zustimmung erteilen kann, kann dies in der Teilungserklärung oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer in geeigneter Weise festgelegt werden. Als allgemeine und sogar als zwingende Vorschrift, wie sie im Entwurf vorgesehen ist, erscheint eine solche Regelung zumindest problematisch.

Zu Artikel 1 Nr. 6

Der Vorschlag, eine besondere Vorschrift zu treffen, welche den Schutz der Wohnungseigentümer gegen ungerechtfertigte Einschränkungen in der Nutzung ihres Sondereigentums zum Gegenstand hat, ist im Grundsatz erwägenswert. Übertriebene Nutzungsbeschränkungen in der Teilungserklärung können leicht das Wohnungseigentum denaturie-

ren. Bei der Ausgestaltung einer entsprechenden gesetzlichen Vorschrift wird allerdings nicht außer acht gelassen werden dürfen, daß Nutzungsbeschränkungen, die den Wohnungseigentümern in der Teilungserklärung oder durch Vereinbarung auferlegt sind, gleichzeitig einen Schutz der jeweils anderen Wohnungseigentümer vor bestimmten Nachteilen bedeuten. Inwieweit solche Nutzungsregelungen zweckmäßig sind, hängt weitgehend von den Umständen des Einzelfalles ab. Derartige rechtsgeschäftliche Bestimmungen allgemein nur noch bei Vorliegen eines „wichtigen Grundes“ zuzulassen und damit für den Regelfall auszuschließen, geht sehr weit und kann in der Praxis u. U. sinnvolle und von den Erwerbern von Wohnungseigentum gewünschte Gestaltungsformen unmöglich machen. § 12 WEG, an den die Vorschrift angelehnt ist, kann nicht zum Vergleich herangezogen werden, weil dort die Ausgangslage anders ist. Bei neuen Vereinbarungen würden deren Verfasser jeweils mit erheblichen Zweifeln konfrontiert, ob solche Vereinbarungen überhaupt gültig sind. Bei bereits bestehenden Wohnungseigentumsanlagen würden in der Teilungserklärung oder in Vereinbarungen der Wohnungseigentümer getroffene rechtsgeschäftliche Bestimmungen in ihrer Wirksamkeit nachträglich vom Vorliegen eines solchen wichtigen Grundes abhängig gemacht, wodurch erhebliche Rechtsunsicherheit in die Wohnungseigentümergeinschaft hineingetragen werden kann.

Es wird eine Regelung anzustreben sein, welche überbetriebenen Nutzungsbeschränkungen entgegenwirkt, andererseits aber auch die Möglichkeit, den Umständen des Einzelfalles entsprechend die Benutzung einer Wohnanlage in vernünftigem Rahmen zu regeln, nicht ausschließt. Gegebenenfalls kann auch erwogen werden, für bestimmte häufige und schwerwiegende Nutzungsbeschränkungen eine besondere Regelung zu treffen. Je nach Art der gefundenen Abgrenzung wird ferner zu erwägen sein, ob schon die Begründung der Nutzungsbeschränkung oder nur die Berufung auf sie im konkreten Einzelfall einer entgegenstehenden Nutzung einzuschränken ist. Je nach der Art der für Vereinbarungen (Teilungserklärungen) gefundenen Regelung wird auch geprüft werden können, ob gegebenenfalls hinsichtlich der Begründung von Nutzungsbeschränkungen durch einen — in der Begründung zu Artikel 1 Nr. 6 ebenfalls erwähnten — Mehrheitsbeschluß (vgl. § 15 Abs. 2 WEG) zusätzlich einschränkende Vorschriften angezeigt sind.

Soweit der Entwurf in Artikel 1 Nr. 6 auf die oben von der Bundesregierung als bedenklich angesehene Regelung in Artikel 1 Nr. 5 (§ 12 Abs. 3, 4) über die Anrufung der Wohnungseigentümerversammlung verweist, wird sich erst nach näherer Festlegung der in § 13 aufzunehmenden materiellen Regelung abschließend beurteilen lassen, ob sich im Rahmen des § 13 eine dem Artikel 1 Nr. 5 des Entwurfs entsprechende Regelung empfiehlt.

Zu Artikel 1 Nr. 7

Gegen die vorgeschlagene Regelung werden seitens der Bundesregierung keine Einwände erhoben.

Zwar wird die Regelung in der Begründung zum Entwurf insbesondere damit begründet, daß die Vorschrift an die oben als bedenklich bezeichnete Bestimmung in Artikel 1 Nr. 5 (§ 12 Abs. 3 WEG) angeglichen werden soll. Artikel 1 Nr. 7 hat aber eine hiervon selbständige Bedeutung und kann auch bei Streichung des Artikels 1 Nr. 5 verwirklicht werden.

Soweit auf Vorschriften des § 25 WEG verwiesen wird, ist die Verweisung nach der endgültigen Festlegung des Inhalts des § 25 zu überprüfen (vgl. die Ausführungen zu Artikel 1 Nr. 11).

Zu Artikel 1 Nr. 8 und 9

Gegen die vorgeschlagenen Regelungen werden seitens der Bundesregierung keine Einwendungen erhoben.

Zu Artikel 1 Nr. 10

Die Regelung ist eine Folgeänderung zu Artikel 1 Nr. 5 und hängt von dessen Schicksal ab.

Entsprechendes gilt für die Frage, ob eine entsprechende Vorschrift für die Fälle des Artikels 1 Nr. 6 angezeigt ist.

Zu Artikel 1 Nr. 11

Gegen die Ersetzung der bisherigen Absätze 3 und 4 des § 25 durch den neuen Absatz 2 werden seitens der Bundesregierung keine Einwendungen erhoben.

Die übrigen Änderungen hängen davon ab, welche Fassung Artikel 1 Nr. 3 erhält.

Zu Artikel 1 Nr. 12

Gegen die vorgeschlagene Regelung werden seitens der Bundesregierung keine Einwendungen erhoben.

Zu Artikel 1 Nr. 13

Die Regelung ist eine Folgeänderung zu Artikel 1 Nr. 5 und hängt von dessen Schicksal ab.

Zu Artikel 1 Nr. 14 und 16

Gegen die vorgeschlagene Regelung werden seitens der Bundesregierung keine Einwendungen erhoben.

Zu Artikel 1 Nr. 15

Die Vorschrift begegnet Bedenken.

Eine größere Zahl von Beteiligten steht nicht von vornherein der Erreichung der Ziele entgegen, die mit einer mündlichen Verhandlung erstrebt werden,

nämlich eine bessere Sachaufklärung, eine bessere Möglichkeit für die Beteiligten, ihre Rechte zu vertreten und eine gütliche Einigung. Das mündliche Verfahren kann hier im Gegenteil auch vorteilhaft sein und eine zügigere Erledigung ermöglichen.

Bei den Reformarbeiten auf dem Gebiet der freiwilligen Gerichtsbarkeit hat sich die vom Bundesminister der Justiz eingesetzte Kommission für die freiwillige Gerichtsbarkeit gegen den Ausschluß der mündlichen Verhandlung wegen einer größeren Zahl von Beteiligten ausgesprochen, und zwar aus rechtsstaatlichen Gründen.

Die Anzahl der Beteiligten allein ist kein Grund, den besonderen Rechtsschutz, den das Gesetz durch das für den Regelfall aufgestellte Gebot der mündlichen Verhandlung den Beteiligten gewährt, aufzugeben.

Zu Artikel 2 § 1

Die Absätze 1, 2 und 3 beziehen sich auf Vorschriften des Artikels 1, gegen welche die Bundesregierung Bedenken erhoben hat. Ob und in welcher Form diese Absätze erhalten bleiben, hängt insoweit von den Entscheidungen ab, die zu Artikel 1 getroffen werden. Bleibt Absatz 2 erhalten, so wird zu prüfen sein, ob auch der Fall einbezogen werden sollte, daß die Zustimmung nur einzelner Wohnungseigentümer erforderlich ist.

Gegen Absatz 4 werden seitens der Bundesregierung keine Einwendungen erhoben.

Ob von Absatz 5 noch weitere Ausnahmen erforderlich sind, kann erst beurteilt werden, wenn feststeht, welche Fassung die Vorschriften in Artikel 1 im Anschluß an die obigen Ausführungen dazu erhalten werden.

Redaktionelle Bemerkungen

Im Anschluß an § 29 Abs. 2 und § 34 der gemeinsamen Geschäftsordnung der Bundesministerien, Besonderer Teil (GGO II) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1976 (GMBl. 1976 S. 550) wird angeregt:

Die Überschrift des Gesetzes sollte wie folgt lauten:

„Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes“

Die Einleitung des Artikels 1 des Entwurfs sollte wie folgt gefaßt werden:

„Das Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juli 1973 (BGBl. I S. 910), wird wie folgt geändert:“

In Artikel 2 § 2 sollten die Worte „vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1)“ entfallen.