

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

A. Zielsetzung

Mit dem Gesetzentwurf wird eine Verbesserung der Rechtsstellung der Wohnungseigentümer und eine Anpassung des Wohnungseigentumsgesetzes an die tatsächliche Entwicklung bezweckt. Insbesondere wird angestrebt: Die Wohnungseigentümer sollen die — meist bei Begründung des Wohnungseigentums vom Bauträger festgelegten — rechtsgeschäftlichen Bestimmungen über ihr Verhältnis untereinander (sog. Gemeinschaftsordnung) leichter ändern können; nicht notwendigen Beschränkungen der Nutzung des Sondereigentums soll entgegen gewirkt werden.

B. Lösung

1. Ermöglichung einer Änderung oder Ergänzung der Gemeinschaftsordnung in gesetzlich näher bestimmtem Rahmen durch mit qualifizierter Mehrheit zu fassenden und notariell zu beurkundenden Beschluß der Wohnungseigentümer; bisher ist einstimmige Vereinbarung erforderlich.
2. Einschränkung einer Geltendmachung von Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich des Sondereigentums.

C. Alternativen

Vorschläge im Gesetzentwurf des Bundesrates (Bundestags-Drucksache 8/161), und zwar:

Zu B. 1.

Änderungsmöglichkeit ohne nähere gesetzliche Eingrenzung ihres Umfanges und ohne notarielle Beurkundung des Beschlusses.

Zu B. 2.

Weitergehende Einschränkung von Nutzungsregelungen hinsichtlich des Sondereigentums.

D. Kosten

Im ganzen nicht erhebliche Gebührenmindereinnahmen bei Grundbuchämtern infolge der Änderung der Kostenordnung durch Artikel 2 Nr. 1. Im übrigen keine Kosten.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler

14 (33) — 842 04 — Wo 58/78

Bonn, den 27. Dezember 1978

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes mit Begründung und Vorblatt. Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister der Justiz.

Der Bundesrat hat in seiner 465. Sitzung am 10. November 1978 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der Gegenäußerung (Anlage 3) dargelegt.

Schmidt

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

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

1. § 15 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 1 werden folgende Absätze 2 und 3 eingefügt:

„(2) Auf eine Vereinbarung über Gebrauchsbeschränkungen für das Sondereigentum kann sich ein Wohnungseigentümer nur berufen, soweit

1. die Vereinbarung lediglich einen ordnungsmäßigen Gebrauch regelt, welcher der Beschaffenheit der in Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entspricht, oder

2. eine der Vereinbarung widersprechende Nutzung ein anderes Wohnungseigentum mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt oder

3. ein wichtiger Grund vorliegt.

(3) Ist vereinbart, daß eine bestimmte Art der Nutzung des Sondereigentums, insbesondere auch die Überlassung des Gebrauchs an einen anderen, der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf, so darf die Zustimmung nur versagt werden, soweit eine entsprechende Gebrauchsbeschränkung nach Absatz 2 zu beachten wäre. Durch eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.“

- b) Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden Absätze 4 und 5.

2. § 18 wird wie folgt geändert:

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

„Für das Stimmrecht und seine Ausübung ist § 25 Abs. 2 maßgebend. Die Vorschriften

des § 23 Abs. 3 und des § 25 Abs. 3 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.“

3. § 21 wird wie folgt geändert:

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

- b) Folgender Absatz 6 wird eingefügt:

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

- c) Der bisherige Absatz 6 wird Absatz 7.

4. § 23 Abs. 3 wird wie folgt gefaßt:

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

5. § 24 Abs. 4 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens einen Monat betragen.“

6. § 25 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 werden die Worte „Absätze 2 bis 5“ durch die Worte „Absätze 2 bis 4“ ersetzt.

b) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

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

c) Der bisherige Absatz 4 wird aufgehoben.

d) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 4.

7. § 27 Abs. 4 wird wie folgt gefaßt:

„(4) Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen und dem Vermögen Dritter gesondert zu halten. Hiervon kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht abgewichen werden. Die Verfügung über Gelder der Wohnungseigentümer kann von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.“

8. Nach § 29 wird folgender 4. Abschnitt des I. Teils eingefügt:

„4. Abschnitt

Aenderung von Vereinbarungen der Wohnungseigentümer durch Beschluß

§ 29 a

Zulässigkeit des Beschlusses

(1) Die Wohnungseigentümer können Vereinbarungen über ihr Verhältnis zueinander durch Beschluß in den durch Absatz 2 bestimmten Grenzen ändern, aufheben oder neu begründen. Der Beschluß bedarf einer Mehrheit, die mehr als drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, umfaßt.

(2) Ein Beschluß nach Absatz 1 kann sich beziehen auf Regelungen über

1. die Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen nach § 12;
2. den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit die Eigenart der Wohnanlage nicht berührt, eine bis zu dem Beschluß zulässige Nutzung von Sondereigentum nicht in ihrem Wesen eingeschränkt wird und nicht einem Teil der Wohnungseigentümer ungerechtfertigte Sondervorteile eingeräumt oder ungerechtfertigte besondere Nachteile auferlegt werden;
3. bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die der Modernisierung der Wohnanlage oder einer vergleichbaren Anpassung an veränderte Umstände dienen, soweit die Kosten hierfür nicht unvertretbar sind;
4. die Verteilung der in § 16 bezeichneten Nutzungen, Lasten und Kosten, soweit da-

durch nicht einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem bis dahin bestehenden Rechtszustand unbillig benachteiligt werden;

5. die Bestellung und Abberufung des Verwalters, die Einberufung der Wohnungseigentümersversammlung, den Wirtschaftsplan, die Rechnungslegung und den Verwaltungsbeirat.

(3) Sind bestimmten Wohnungseigentümern durch Vereinbarung Teile des gemeinschaftlichen Eigentums zur ausschließlichen Nutzung überlassen worden, so ist zur Aufhebung dieser Rechte neben dem Beschluß die Zustimmung der betroffenen Wohnungseigentümer erforderlich.

§ 29 b

Form, Zustandekommen und Anfechtbarkeit des Beschlusses

(1) Ein Beschluß nach § 29 a ist als solcher nur wirksam, wenn er notariell beurkundet ist und die Niederschrift ergibt, daß die erforderlichen Mehrheiten erreicht sind. Bei der Beurkundung der Zahl der zustimmenden Wohnungseigentümer und der Gesamtgröße ihrer Miteigentumsanteile genügt die Wiedergabe der hierüber getroffenen Feststellung des Vorsitzenden der Versammlung.

(2) Der Verwalter soll

1. die Beschlußfassung nach § 29 a nur auf die Tagesordnung einer Wohnungseigentümersversammlung setzen, wenn dies schriftlich von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird; er hat in diesem Falle die Zuziehung eines Notars zu der Versammlung zu veranlassen;
2. vor der Beschlußfassung ein Verzeichnis zur Einsicht offenlegen, das die Namen, Anschriften und Miteigentumsanteile aller Wohnungseigentümer enthält sowie ergibt, welche dieser Wohnungseigentümer in der Versammlung erschienen oder vertreten sind; im Falle einer Vertretung ist auch der Vertreter anzugeben.

(3) Der Notar soll sich über die Personen der in der Versammlung Erschienenen, die in dem Verzeichnis aufgeführt sind, Gewißheit verschaffen und in der Niederschrift angeben, wie dies geschehen ist. Er hat der Niederschrift das Verzeichnis nach Absatz 2 Nr. 2 als Anlage beizufügen. Der Notar soll den aus dem Verzeichnis ersichtlichen Wohnungseigentümern, die in der Versammlung nicht erschienen oder vertreten waren, unverzüglich eine Abschrift der Niederschrift übersenden.

(4) Im übrigen gelten § 23 Abs. 1, 2, 4, § 24 Abs. 2 bis 5, § 25 Abs. 2 und 4 entsprechend. Sind die Vorschriften des Absatzes 1 nicht beachtet, so ist der Beschluß als ein solcher nach § 29 a auch ohne Ungültigkeitserklärung nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 unwirksam.

§ 29 c

Eintragung in das Grundbuch

(1) Eine durch Beschluß nach den vorstehenden Vorschriften getroffene Vereinbarung darf in das Grundbuch nur eingetragen werden, wenn der Beschluß unanfechtbar ist.

(2) Das Zustandekommen des Beschlusses kann gegenüber dem Grundbuchamt durch die nach § 29 b aufgenommene notarielle Urkunde, die Unanfechtbarkeit durch ein von der Geschäftsstelle des nach § 43 zuständigen Gerichts nach Ablauf eines Monats seit der Beschlußfassung ausgestelltes Zeugnis, daß ein Antrag nach § 23 Abs. 4 nicht gestellt oder daß er rechtskräftig zurückgewiesen worden ist, nachgewiesen werden.

(3) Zur Sicherung der Eintragung der Vereinbarung in das Grundbuch ist eine Vormerkung einzutragen, wenn dies unter Vorlage der notariellen Urkunde über den Beschluß beantragt wird; bei der Eintragung der Vormerkung bedarf es nicht der Angabe eines Berechtigten. Die Eintragung der Vormerkung hat im Sinne des § 10 Abs. 2 dieselbe Wirkung wie die Eintragung der Vereinbarung. Die Vormerkung wird auf Antrag gelöscht, wenn der Beschluß durch das Gericht rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist.

(4) Die Eintragungen in das Grundbuch kann der Verwalter oder ein Wohnungseigentümer beantragen.

§ 29 d

Kosten

(1) Die Kosten eines Beschlusses nach den vorstehenden Vorschriften und der Eintragungen in das Grundbuch haben die Wohnungseigentümer untereinander nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

(2) Kommt ein Beschluß nicht zustande oder wird er durch das Gericht für ungültig erklärt, so haben im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander die Wohnungseigentümer die Kosten zu tragen, welche das Verlangen nach § 29 b Abs. 2 Nr. 1 gestellt haben.

§ 29 e

Unabdingbarkeit der §§ 29 a bis 29 d

Die Vorschriften dieses Abschnitts können nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer abbedungen werden. Jedoch bleibt die Änderung, Aufhebung oder Neubegründung von Vereinbarungen nach anderen Vorschriften unberührt.

9. Der bisherige 4. Abschnitt des I. Teils wird dessen 5. Abschnitt.

10. § 36 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Der Eigentümer kann von dem Heimfallanspruch nur Gebrauch machen, wenn die Voraussetzungen gegeben sind, unter denen die Kündigung eines Vermieters zur Beendigung des Mietverhältnisses führen würde.“

11. § 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.

12. § 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.“

13. § 59 wird gestrichen.

Artikel 2

Änderung der Kostenordnung

Die Kostenordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 361-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch, wird wie folgt geändert:

1. § 76 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Für die Eintragung einer Änderung des Inhalts des Sondereigentums wird die Hälfte der vollen Gebühr erhoben, und zwar unabhängig von der Zahl der betroffenen Wohnungseigentumsrechte und der geänderten Einzelregelungen nur einmal.“

2. Die Überschrift über § 152 erhält folgende Fassung:

„Schreibauslagen und Postgebühren“

3. An § 152 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Im Falle des § 29 b Abs. 3 Satz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes werden Schreibauslagen und Postgebühren unabhängig davon erhoben, ob die Gebühren dem Notar selbst oder der Staatskasse zufließen.“

Artikel 3**Übergangsvorschriften**

(1) Die Vorschriften der Artikel 1 und 2 gelten auch für Wohnungseigentum, das vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes begründet worden ist.

(2) Artikel 1 Nr. 5 und 6 gilt nicht, soweit die Einberufung zu der Versammlung der Wohnungseigentümer vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgesandt worden ist.

(3) Die Vorschrift des Artikels 1 Nr. 11 gilt nicht für Verfahren, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängig geworden sind.

Artikel 4**Berlin-Klausel**

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 5**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden siebenten Kalendermonats in Kraft.

Begründung**Allgemeines**

1. Die durch das Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951 begründete Rechtsform des Wohnungseigentums hat, nachdem anfangs nur zögernd davon Gebrauch gemacht wurde, in der Praxis im Laufe der Zeit große wirtschaftliche Bedeutung erlangt und starke Verbreitung gefunden. Das Wohnungseigentum ist heute aus dem Baugeschehen nicht mehr wegzudenken und zu einem hervorragenden Mittel geworden, eine Beteiligung möglichst breiter Bevölkerungskreise am Grundeigentum zu ermöglichen. Neben diese vermögenspolitischen treten die städtebaulichen Aspekte des Wohnungseigentums und des im Wohnungseigentumsgesetz gleichfalls vorgesehenen Teileigentums, das insbesondere für gewerbliche Räume in Betracht kommt.

Die der rechtsgeschäftlichen Regelung im Einzelfall weitgehend Raum gebende Konzeption des Wohnungseigentumsgesetzes hat es ermöglicht, daß dieses Gesetz Lösungen für die unterschiedlichsten wirtschaftlichen Bedürfnisse und praktischen Gestaltungen erlaubt. Für einige Bereiche sind aber im Laufe der Jahre wiederholt Forderungen nach einer Novellierung des Gesetzes in einzelnen Punkten erhoben worden.

Diese Bestrebungen führten zunächst zu dem Änderungsgesetz vom 30. Juli 1973 (BGBl. I S. 910), durch welches insbesondere die Rechtsstellung der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter gestärkt worden ist. Weitere Änderungsvorschläge sind nunmehr in einem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht enthalten, welchen der Bundesrat beim Deutschen Bundestag eingebracht hat (BT-Drucksache 8/161). Die Bundesregierung hat in ihrer Stellungnahme zu diesem Gesetzentwurf dessen Zielsetzung, die Rechtsstellung der Wohnungseigentümer zu verbessern, zugestimmt. Sie hat jedoch zum Ausdruck gebracht, daß einige der vom Bundesrat gemachten Vorschläge in ihrer Ausgestaltung noch näherer Diskussion bedürften, und sich vorbehalten, selbst einen Gesetzentwurf vorzulegen. Der vorliegende Gesetzentwurf ist auf Grund der von der Bundesregierung angestellten Prüfungen und eingeleiteten Erörterungen erstellt worden.

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die vorgesehenen Regelungen, die eine Änderung und Ergänzung von Bundesrecht sind, ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 1 des Grundgesetzes.

Auswirkungen auf den Bundeshaushalt und die Haushalte der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sind von dem Entwurf nicht zu erwarten; durch die eine Streitfrage beseitigende

Kostenregelung in Artikel 2 Nr. 1 des Entwurfs können allenfalls unerhebliche Gebührenminder-einnahmen bei Grundbuchämtern entstehen.

In der Einleitung des Gesetzentwurfs ist das letzte Änderungsgesetz (Gesetz vom 30. Juli 1973) nicht angegeben, da weitere Änderungen in dem Gesetzentwurf in BT-Drucksache 8/693 vorgesehen sind (Änderungen der §§ 55 bis 58 WEG) und abzuwarten ist, ob diese vor der hier in Betracht kommenden Novelle verabschiedet werden.

2. Inhalt des vorliegenden Entwurfs ist insbesondere eine gegenüber dem Gesetzentwurf des Bundesrates eingehendere Regelung über die Änderung von Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, insbesondere von Gemeinschaftsordnungen, die in der Teilungserklärung festgelegt sind (Artikel 1 Nr. 8). Außerdem enthält der Entwurf eine vom Bundesratsvorschlag abweichende Fassung für die Regelung über die Zulässigkeit von Beschränkungen der Nutzung des Sondereigentums (Artikel 1 Nr. 1). Daneben werden einige redaktionelle Anpassungen des Wohnungseigentumsgesetzes an veränderte Rechtssituationen vorgeschlagen.

Gegen die Vorschläge zur Änderung der §§ 18, 21, 23, 25 (teilweise), 27, 43 und 51 WEG im Gesetzentwurf des Bundesrates hat die Bundesregierung keine Einwände erhoben. Auf Anregung des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz — der Gesetzentwurf des Bundesrates geht auf eine Initiative der Bayerischen Staatsregierung zurück — sind diese Vorschläge auch in den vorliegenden Gesetzentwurf der Bundesregierung aufgenommen worden, um die Arbeiten im Gesetzgebungsverfahren zu erleichtern. Es handelt sich hier um die Vorschriften in Artikel 1 Nr. 2, 3, 4, 6, 7, 11 und 12 des vorliegenden Gesetzentwurfs.

Gegen die im Gesetzentwurf des Bundesrates vorgesehenen Ergänzungen der §§ 12 und 44 WEG hat sich die Bundesregierung überhaupt ausgesprochen. Insoweit enthält auch der vorliegende Gesetzentwurf keine Alternativlösung.

Zu einigen Vorschlägen des Bundesrates, zu denen sich die Bundesregierung in ihrer Stellungnahme zum Bundesratsentwurf eine weitere Prüfung vorbehalten hatte, sind in den vorliegenden Gesetzentwurf keine Alternativvorschläge aufgenommen worden, weil die weiteren Prüfungen und Erörterungen ergeben haben, daß insoweit überhaupt auf neue gesetzliche Vorschriften verzichtet werden sollte. Es handelt sich hier um folgendes:

a) *Größenbegrenzung von Wohnungseigentumsanlagen*

Im Gesetzentwurf des Bundesrates wird eine Regelung vorgeschlagen, wonach Wohnungseigentum nur noch in der Weise begründet werden kann, daß in der Anlage höchstens 100 Miteigentumsanteile gebildet werden (Artikel 1 Nr. 1). Der vorliegende Entwurf enthält eine solche Regelung nicht.

In der Stellungnahme der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates sind gegen die von diesem vorgeschlagene Regelung Bedenken geäußert worden. Insgesamt kam die Bundesregierung hierbei zu dem Schluß, daß die fachliche Diskussion der mit dem Vorschlag zusammenhängenden Fragen noch nicht genügend fortgeschritten sei, um diesem Vorschlag in dem Zeitpunkt, in dem die Stellungnahme abgegeben wurde, zustimmen zu können.

Die von der Bundesregierung geäußerten Bedenken lassen sich kurz wie folgt zusammenfassen: Eine sinnvolle Abgrenzung zwischen zulässigen und unzulässigen Wohnungseigentumsanlagen nach der Zahl der Miteigentumsanteile ist nur schwer möglich. Die Begrenzung auf starre Größen kann wirtschaftlich sinnvolle oder aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte bauliche Gestaltungen unmöglich machen oder erschweren. Insbesondere können sich auch erhebliche Schwierigkeiten wegen der Gemeinschaftsanlagen (z. B. zentrale Heizungsanlage, Kinderspielplatz, Schwimmbad, Tiefgarage) ergeben. Es wäre zu befürchten, daß auf Rechtsformen ausgewichen wird, welche für die Wohnungseigentümer rechtlich und wirtschaftlich ungünstiger sind als Wohnungseigentum. Für bereits bestehende Anlagen bietet der Entwurf des Bundesrates ohnehin keine Lösung. Wegen der näheren Einzelheiten wird auf die Stellungnahme der Bundesregierung in der BT-Drucksache 8/161 verwiesen.

Die Bundesregierung hat bei der Vorbereitung ihres Gesetzentwurfs den beteiligten Wirtschaftskreisen Gelegenheit gegeben, sich zu der vom Bundesrat vorgeschlagenen Größenbegrenzung von Wohnungseigentumsanlagen zu äußern. Bei dieser Anhörung sind die bestehenden Bedenken gegen eine solche Regelung bestätigt worden. Die angehörten Stellen haben sich in ihrer Mehrzahl gegen eine solche Regelung ausgesprochen.

Auch im Schrifttum wird der Vorschlag des Bundesrates ganz überwiegend abgelehnt (Bärmann, Rpfleger 1977 S. 233 mit weiteren Nachweisen, Seuß, Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern, 1976, Nr. 3/4, S. 126, Weitnauer, DNotZ, Sonderheft 1977 „75 Jahre Deutsche Notar-Zeitschrift“, S. 42; demgegenüber Demharter, Rpfleger 1977 S. 42, und Rpfleger 1978 S. 117).

b) *Rechtsverhältnisse an den gemeinschaftlichen Geldern*

Nicht aufgenommen ist in den Entwurf eine Regelung über die Rechtsverhältnisse an den gemeinschaftlichen Geldern der Wohnungseigentü-

mer. Im Bundesratsentwurf ist eine derartige Bestimmung in Artikel I Nr. 4 enthalten.

Wie schon in der Stellungnahme der Bundesregierung zum Gesetzentwurf des Bundesrates zum Ausdruck gebracht, ist der Vorschlag des Bundesrates rechtstechnisch nicht befriedigend. Eine ausdrückliche gesetzliche Regelung der vom Bundesrat vorgeschlagenen Art würde einerseits den Anteil an den gemeinschaftlichen Geldern weitgehend dem Immobilienrecht, insbesondere der Immobilienzwangsvollstreckung unterwerfen, müßte dann aber andererseits auch sicherstellen, daß die Verfügungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft über die gemeinschaftlichen Gelder nicht durch Vollstreckungsmaßnahmen in einzelne Wohneigentumsrechte und nicht durch die an den einzelnen Wohneigentumsrechten bestehenden Grundpfandrechte beeinträchtigt wird. Wegen der erforderlichen Verzahnung einer solchen Vorschrift mit dem Hypothekenrecht und dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung wird eine solche Regelung, wenn sie nicht neue Zweifel aufwerfen soll, notwendigerweise umfangreich und für Nichtjuristen auch schwer verständlich.

Andererseits haben vom Bundesministerium der Justiz angestellte rechtstatsächliche Erhebungen ergeben, daß wegen der Frage der Rechtsverhältnisse an den gemeinschaftlichen Geldern in der Praxis keine irgendwie ins Gewicht fallenden Schwierigkeiten aufgetreten sind. Für ein Eingreifen des Gesetzgebers besteht daher kein Bedürfnis. Die Klärung der Rechtsverhältnisse an den gemeinschaftlichen Geldern kann weiter der Rechtslehre und — falls es zu gerichtlichen Entscheidungen kommt — der Rechtsprechung überlassen bleiben.

c) *Einschränkung von Stimmrechten*

Nach § 25 WEG hat jeder Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung eine Stimme, und zwar unabhängig von der Größe seines Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum. Man nimmt an, daß ihm nach dieser Vorschrift auch dann nur eine Stimme zusteht, wenn er mehrere Wohnungen hat (Nachweise: BGHZ 49 S. 256). Die erwähnte Regelung kann jedoch durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder bei Begründung des Wohnungseigentums nach § 8 WEG in der Teilungserklärung abbedungen und durch einen anderen Maßstab ersetzt werden. Hiervon wird nicht selten Gebrauch gemacht, indem z. B. festgelegt wird, daß sich das Stimmrecht nach der Größe der Miteigentumsanteile richtet oder daß ein Wohnungseigentümer für jede Wohnung eine Stimme hat. Solche rechtsgeschäftlichen Bestimmungen können im Einzelfall dazu führen, daß ein Wohnungseigentümer oder einige wenige Wohnungseigentümer eine große Zahl der Stimmen auf sich vereinigen und in der Wohnungseigentümerversammlung eine übermäßig starke Stellung haben.

Der Gesetzentwurf des Bundesrates will diese Frage mittelbar regeln, indem zugelassen werden

soll, daß auch Vereinbarungen über das Stimmrecht mit einer Mehrheit von mehr als Dreiviertel der Wohnungseigentümer, die allein nach Köpfen berechnet wird, geändert oder getroffen werden können (Begründung zu Artikel 1 Nr. 11 des Gesetzentwurfs des Bundesrates). Eine solche Regelung begegnet indessen erheblichen Bedenken. Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung auch in diesen Punkten ist deshalb in Artikel 1 Nr. 8 des vorliegenden Entwurfs nicht vorgesehen worden. Wenn bei Begründung des Wohnungseigentums dem unterschiedlichen Wert der einzelnen Wohnungen oder Teileigentumseinheiten auch bei der Bemessung des Stimmrechts Rechnung getragen wird, so ist das nicht von vornherein unsachgemäß und zu mißbilligen. Der höhere Wert einer Wohnung oder eines Teileigentums ist in der Regel auch mit einem entsprechend größeren Anteil an den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden, so daß Beschlüsse der Wohnungseigentümer über Ausgaben sich der Höhe nach unterschiedlich auf die einzelnen Berechtigten auswirken. Es kann je nach Lage des Einzelfalls zweckmäßig sein, dieser unterschiedlichen Beteiligung auch durch ein unterschiedliches Stimmrecht, insbesondere auch durch ein solches, welches die Größe der Miteigentumsanteile berücksichtigt, Rechnung zu tragen. Derartige Regelungen sind in anderen Fällen sogar als gesetzliche Norm vorgesehen, z. B. in den Vorschriften über die Gemeinschaft (§ 745 Abs. 1 BGB). Läßt man solche, die unterschiedliche materielle Beteiligung berücksichtigende rechtsgeschäftliche Bestimmungen aber zu, so ist es nicht folgerichtig, wenn gleichwohl dann deren Abänderbarkeit durch eine allein nach Köpfen berechnete — sei es auch qualifizierte — Mehrheit vorgesehen wird. In besonderem Maße würde das bei den bei Inkrafttreten der neuen Vorschrift bereits bestehenden Wohnungseigentümergeinschaften gelten.

Erwogen worden ist statt dessen eine Regelung, welche durch eine Festlegung von Höchstgrenzen für das Stimmrecht einer zur starken Machtzusammenballung in der Hand eines Wohnungseigentümers entgegenwirkt. Auch ein solcher Vorschlag hat jedoch bei der Anhörung der beteiligten Stellen starken Widerspruch gefunden. Er ist aus den folgenden Gründen nicht in den Entwurf aufgenommen worden: Eine Regelung dieser Art wäre notwendigerweise sehr kompliziert. Ein erhebliches praktisches Bedürfnis für eine solche Regelung ist bisher nicht offenbar geworden. Für die besonders bedeutsamen Beschlüsse zur Änderung der Gemeinschaftsordnung (Artikel 1 Nr. 8 des Entwurfs) ist ohnehin eine abweichende und zwingende Stimmrechtsregelung vorgesehen. Bei Abstimmungen, welche die Interessen der Hausbewohner berühren, wird der Inhaber mehrerer vermieteter Eigentumswohnungen auch bestrebt sein, die Interessen seiner Mieter zu wahren. Hierbei könnte er durch Stimmrechtsbegrenzungen behindert werden, so daß u. U. die Eigentümer einer geringeren Zahl von Wohnungen Regelungen durchsetzen

könnten, welche je nach den Umständen für die Bewohner (Mieter) der größeren Zahl der Wohnungen von Nachteil wären. In Fällen des Rechtsmißbrauchs haben die Gerichte schon jetzt Möglichkeiten, diesen zu verhindern (OLG Karlsruhe, OLGZ 1976 S. 145; OLG Hamm, Rpfleger 1978 S. 182; KG, Rpfleger 1978 S. 24).

3. An umfangreicheren veröffentlichten Äußerungen zur Frage der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes, die durch den Gesetzentwurf des Bundesrates ausgelöst sind, sind insbesondere die folgenden zu erwähnen:

Entwicklung und Reform des Wohnungseigentums, Heft 2 der Schriftenreihe „Partner im Gespräch“ des Evangelischen Siedlungswerks in Deutschland e. V., Hammonia-Verlag GmbH, Hamburg, 1977;

Die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes aus der Sicht des Gesetzgebers, der Bauträger, der Verwalter und der Wohnungseigentümer, Heft 1 der Schriftenreihe des Josef-Humar-Instituts, Verlag Deutsche Wohnungswirtschaft GmbH, Düsseldorf, 1977 (im folgenden: „Schriftenreihe des Josef-Humar-Instituts“);

Bärmann, Für und Wider die Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz, Rpfleger 1977 S. 233;

Bärmann, Reformvorschläge zum Wohnungseigentumsgesetz, aktuelle Schriftenreihe des Deutschen Volksheimstättenwerks, Nr. 11;

Demharter, Bundesratsinitiative zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes, Rpfleger 1977 S. 41;

Demharter, Neues zur Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes, Rpfleger 1978 S. 117;

Seuß, Neuer Gesetzesantrag zur Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) des Freistaates Bayern, Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern, 1976, Nr. 3/4 S. 126;

Weitnauer, Zeitgemäße und unzeitgemäße Betrachtungen zum Wohnungseigentum, Deutsche Notarzeitschrift, Sonderheft 1977 „75 Jahre Deutsche Notar-Zeitschrift“, Seite 31;

Zimmermann, Nutzungsbeschränkungen des Sondereigentums im WEG und die vorgeschlagenen Änderungen, Rpfleger 1978 S. 120.

Einzelbegründung

Zu Artikel 1

Zu Nummer 1

In Vereinbarungen der Wohnungseigentümer über ihr Verhältnis zueinander können auch Regelungen über die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums getroffen werden. Die Begründung solcher Regelungen ist im Falle der Bildung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG auch

durch einseitige Erklärung möglich und wird auch weitgehend in dieser Form vorgenommen. Bereits vor einiger Zeit ist in der fachlichen Diskussion zum Wohnungseigentumsgesetz der Vorschlag gemacht worden, durch einschränkende Vorschriften übertriebenen Nutzungsbeschränkungen, welche die Eigentümerstellung der einzelnen Wohnungseigentümer zu sehr aushöhlen, entgegenzuwirken. Im Gesetzentwurf des Bundesrates ist in Artikel 1 Nr. 6 vorgesehen, daß Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich des Sondereigentums nur noch aus wichtigem Grunde zulässig sind. Die Bundesregierung hat in ihrer Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf eine Regelung dieser Art als im Grundsatz erwägenswert bezeichnet, jedoch gegen die Ausgestaltung des Vorschlages Bedenken erhoben. Im Schrifttum ist der Vorschlag des Bundesrates von Zimmermann (Rpfleger 1978 S. 120) eingehend untersucht und negativ bewertet worden.

In dem hier vorliegenden Entwurf wird der Vorschlag, Nutzungsbeschränkungen einer eingrenzenden Regelung zu unterwerfen, aufgegriffen, jedoch eine weniger weitgehende Regelung als im Entwurf des Bundesrates vorgeschlagen.

Nutzungsbeschränkungen, die den Wohnungseigentümer in der Teilungserklärung oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer auferlegt sind, bedeuten in der Regel gleichzeitig einen Schutz der jeweils anderen Wohnungseigentümer vor Nachteilen, welche ihnen durch bestimmte Nutzungsarten entstehen könnten. Der Einschränkung der eigenen Nutzung steht spiegelbildlich der Schutz vor einer nachteiligen Nutzung durch einen anderen Wohnungseigentümer gegenüber. Derartige Regelungen über die Nutzung des Sondereigentums können die unterschiedlichsten Gegenstände betreffen und zum Beispiel von Regelungen über die Zeiten für Hausmusik bis zu Vermietungsbeschränkungen oder dem Verbot bestimmter gewerblicher Nutzungen reichen. Auch die Motive für solche Regelungen können sehr unterschiedlicher Art sein. Derartige Regelungen prägen unter Umständen die Eigenart des Hauses und können den Kaufentschluß eines Erwerbers von Wohnungseigentum sehr weitgehend mitbestimmen.

Welche rechtsgeschäftlichen Nutzungsbeschränkungen bei einer Wohnanlage angemessen sind, sollte grundsätzlich der Regelung im Einzelfall überlassen bleiben. Den Bedürfnissen des Rechtsverkehrs wird es am ehesten gerecht, wenn auch bezüglich der Nutzungsregelungen der Grundsatz der Vertragsfreiheit herrscht und damit die Möglichkeit offengehalten wird, bei der inhaltlichen Ausgestaltung des Wohnungseigentums auf die Wünsche der jeweils in Betracht kommenden Käuferkreise Rücksicht zu nehmen.

Der Begriff des wichtigen Grundes, an den der Entwurf des Bundesrates anknüpft, wird in Zivilrecht — jedenfalls im Vermögensrecht — im allgemeinen gebraucht, wenn es gilt, aus besonderem Anlaß eine vom gesetzlichen Normalfall abweichende Lösung zu ermöglichen. An Vorschriften des BGB, welche diesen Begriff verwenden, ist hinzuweisen auf die §§ 27, 549, 569 a, 616, 626, 627, 671, 696, 712, 723, 749,

811, 843, 1298, 1299, 1413, 1784, 1889, 2227. Insbesondere wird der Begriff auch verwendet, um eine Loslösung oder fristlose Loslösung von bestehenden Rechtsverhältnissen aus schwerwiegenden Gründen zu ermöglichen (vgl. insoweit außer einigen der erwähnten Vorschriften auch die Rechtsprechung über die Kündigung von Dauerschuldverhältnissen aus wichtigem Grund; Nachweise bei Palandt, BGB, 37. Aufl., Anm. 4 F zu § 242). Auch in § 12 WEG, wo vorgesehen ist, daß eine nach den getroffenen Vereinbarungen zur Veräußerung des Wohnungseigentums erforderliche Zustimmung nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf, dient dieser Begriff zur Kennzeichnung eines Ausnahmetatbestandes. Hier soll mit seiner Verwendung erreicht werden, daß die Zustimmung in der Regel zu erteilen ist und nur ausnahmsweise versagt werden darf. Als Voraussetzung dafür, daß überhaupt rechtsgeschäftliche Regelungen getroffen werden können, eignet sich der Begriff des wichtigen Grundes dagegen in der Regel nicht. Würde man entsprechend dem Vorschlag des Bundesrates vorsehen, daß Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich des Sondereigentums nur aus wichtigem Grunde zulässig sind, so würde das bedeuten, daß die Möglichkeit von Nutzungsregelungen allgemein auf Ausnahmetatbestände beschränkt wird. Es müßten „wichtige“ Gründe eine solche Regelung jeweils erforderlich machen. Der weite Bereich, wo solche Regelungen zwar zweckmäßig wären und von den Beteiligten gewünscht werden, wo aber keine „wichtigen“ Gründe vorliegen, wäre einer rechtsgeschäftlichen Regelung nicht mehr zugänglich. Es könnten Vereinbarungen weitgehend nicht einmal mehr in dem Rahmen getroffen werden, in dem gegenwärtig nach § 15 Abs. 2 WEG eine Regelung durch Mehrheitsbeschluß zulässig ist.

Wie in der Stellungnahme der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates ausgeführt ist, wird eine Regelung anzustreben sein, welche übertriebenen Nutzungsbeschränkungen entgegenwirkt, andererseits aber auch die Möglichkeit, den Umständen des Einzelfalls entsprechend die Benutzung einer Wohnanlage in vernünftigem Rahmen zu regeln, nicht ausschließt. Der vorliegende Entwurf will dies dadurch erreichen, daß außer dem „wichtigen Grund“ noch andere Umstände vorgesehen werden, bei deren Vorliegen die Nutzungsbeschränkung durchgesetzt werden kann. Außerdem sollen nach dem Entwurf diese Umstände nicht — wie der Bundesratsentwurf dies für den „wichtigen Grund“ vorsieht — bereits Zulässigkeitsvoraussetzung für die Vereinbarung von Nutzungsbeschränkungen sein. Vielmehr ist vorgesehen, daß nur die Geltendmachung der Beschränkung im Einzelfall eingeschränkt wird. In der Diskussion zu dem Entwurf des Bundesrates ist von verschiedener Seite darauf hingewiesen worden, daß es zu erheblichen Schwierigkeiten führen könne, wenn bereits bei der Begründung des Wohnungseigentums geprüft werden müsse, ob ein wichtiger Grund für die Nutzungsbeschränkung bestehe; auch das Grundbuchamt könne bei der Eintragung des Wohnungseigentums hier vor erhebliche Probleme gestellt werden; unter Umständen müsse erst in einem langwierigen Rechtsmittelverfahren geklärt werden, ob ein wichtiger Grund vorliege.

Zu diesen Bedenken kommt hinzu, daß die Frage, ob ein wichtiger Grund für die Nutzungsbeschränkung besteht, bei deren späterer Geltendmachung wegen der inzwischen eingetretenen Entwicklung durchaus anders zu beurteilen sein kann als im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums und daß ferner die Interessen der Wohnungseigentümer durch eine Prüfung dieser Frage im Zeitpunkt der Geltendmachung der Beschränkung ausreichend gewahrt sind.

Bei der Abfassung der in dem vorliegenden Entwurf vorgesehenen Regelung über die Einschränkung von Nutzungsbeschränkungen ist im einzelnen von folgenden Überlegungen ausgegangen worden:

Zunächst einmal sollten vereinbarte Nutzungsbeschränkungen ohne Einschränkung in dem Rahmen geltend gemacht werden können, in dem sie bereits bisher nach § 15 Abs. 2 WEG auch durch Mehrheitsbeschluß eingeführt werden können, soweit sie also nur einen der Beschaffenheit der Anlage entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch näher konkretisieren. Regelungen, die sich in diesem Rahmen halten, werden kaum als zu weitgehend angesehen werden können. Insoweit besteht daher kein Anlaß, Mehrheitsbeschlüsse oder auch entsprechende Vereinbarungen Beschränkungen zu unterwerfen.

Wenn sich die Nutzungsregelung nicht mehr in diesem Rahmen hält, soll nach dem Entwurf ihre Geltendmachung gleichwohl zugelassen werden, soweit die entgegenstehende Nutzung ein anderes Wohnungseigentum mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt. Liegt eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung eines anderen Wohnungseigentums vor, so stehen sich die Rechte des in der Nutzung beschränkten und des anderen Wohnungseigentümers weitgehend gleichrangig gegenüber. In diesen Fällen ist es angemessen, es bei der rechtsgeschäftlich getroffenen Regelung, auf die sich die Wohnungseigentümer einstellen konnten, zu belassen. Daß bei Vorliegen mehr als unwesentlicher Nachteile in vielen Fällen auch ohne vereinbarte Nutzungsbeschränkung die in Betracht kommende Nutzung unzulässig sein kann (insbesondere § 14 Nr. 1 WEG), schließt das Bedürfnis für die Regelung nicht aus. Denn der durch die vereinbarte Nutzungsregelung festgelegte Schutz der anderen Wohnungseigentümer ist stärker, insbesondere wird auf diese Weise unter Umständen auch erst die Eigenart des Hauses, welche für die Nutzungsmöglichkeiten maßgebend ist, bestimmt.

Der Entwurf spricht in Nummer 2 des vorgesehenen neuen § 15 Abs. 2 bewußt nicht von der Beeinträchtigung des Gebrauchs des anderen Wohnungseigentums, sondern von der Beeinträchtigung schlechthin. Eine Beeinträchtigung kann zum Beispiel auch darin liegen, daß die entgegenstehende Nutzung erhöhte Aufwendungen der anderen Wohnungseigentümer für das gemeinschaftliche Eigentum mit sich bringt. Jedenfalls muß aber eine Beeinträchtigung des „Wohnungseigentums“ vorliegen; Interessen, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Innehabung eines Wohnungseigentumsrechts stehen, sollen unberücksichtigt bleiben. Es ist möglich, daß in manchen Fällen die entgegenstehende Nutzung durch

einen einzelnen Wohnungseigentümer noch nicht zu erheblichen Nachteilen für andere Wohnungseigentümer führt, wohl aber eine solche Nutzung durch mehrere Wohnungseigentümer. Die Frage, ob hier eine entgegenstehende Nutzung von vornherein allgemein verhindert werden kann — insbesondere auch um nicht zu einer ungleichen Behandlung der Wohnungseigentümer zu kommen —, braucht im Text des Gesetzes nicht ausdrücklich angesprochen zu werden, sie kann der Entscheidung durch die Rechtsprechung überlassen bleiben.

Liegt die Nutzungsregelung nicht im Rahmen des bisherigen § 15 Abs. 2 WEG und werden andere Wohnungseigentümer durch einen entgegenstehenden Gebrauch nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, so wird in der Regel ein anzuerkennendes Bedürfnis für die Geltendmachung der Beschränkung nicht bestehen. Ausnahmsweise kann dies aber auch hier noch der Fall sein, zum Beispiel dann, wenn die Nutzungsbeschränkungen aus besonderen Gründen legitim erscheinen, um eine bestimmte Eigenart der Wohnanlage zu gewährleisten, ohne daß im Einzelfall die beiden anderen erwähnten Umstände vorliegen. Daher ist zusätzlich noch allgemein vorgesehen, daß auch bei Vorliegen eines wichtigen Grundes sich ein Wohnungseigentümer auf die Nutzungsbeschränkung berufen kann. Zur Umschreibung eines solchen zusätzlichen Falles, in dem die Nutzungsbeschränkung geltend gemacht werden kann, ist der Begriff des wichtigen Grundes geeignet; insoweit unterliegt er nicht den oben dargelegten Bedenken.

Der im vorliegenden Entwurf vorgesehene neue § 15 Abs. 3 behandelt die auch im Entwurf des Bundesrates berücksichtigten Fälle, in denen eine bestimmte Nutzung, zum Beispiel eine Gebrauchsüberlassung an Dritte, von der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten (insbesondere des Verwalters) abhängig gemacht ist. Es versteht sich von selbst, daß hier die Zustimmung nur versagt werden darf, soweit eine entsprechende Gebrauchsbeschränkung durchgesetzt werden könnte.

Manche Arten der Nutzung des Sondereigentums haben zwangsläufig auch eine entsprechende Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums zur Folge. Wird eine Wohnung zum Beispiel vermietet, so müssen die Mieter auch die Möglichkeit haben, die gemeinschaftlichen Einrichtungen wie insbesondere das Treppenhaus zu benutzen. Soweit eine derartige Nutzung des Sondereigentums nicht untersagt werden kann, muß das gleiche für das gemeinschaftliche Eigentum gelten. Dieses ist jedoch im Entwurf ebenso wenig wie im Entwurf des Bundesrates besonders erwähnt. Es dürfte sich erübrigen, eine solche ausdrückliche Regelung für die Folgenutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen, weil die Anwendung der Vorschrift auf diese Folgenutzungen sich auch ohne besondere Klarstellung aufdrängt.

Abweichend vom Gesetzentwurf des Bundesrates soll die Vorschrift nach dem vorliegenden Entwurf nach § 15 Abs. 1 WEG eingeordnet werden, wo die Vereinbarungen über den Gebrauch des Wohnungseigentums bereits angesprochen sind. Im Hinblick auf den bisherigen Sprachgebrauch des § 15 Abs. 1

ist statt von „Nutzungsbeschränkungen“ auch von Gebrauchsbeschränkungen die Rede. Daß hierunter auch Beschränkungen für die Überlassung des Gebrauchs an Dritte fallen sollen, wird durch den neu vorgesehenen Absatz 3 noch verdeutlicht. Der neu vorgesehene Absatz 3 Satz 2 entspricht einem Vorschlag in Artikel 1 Nr. 6 des Gesetzentwurfs des Bundesrates.

Anders als im Gesetzentwurf des Bundesrates ist eine besondere Vorschrift des Inhalts, daß von den Bestimmungen der neuen Absätze abweichende Vereinbarungen unzulässig sind, nicht aufgenommen worden. Sie erscheint trotz der strengen Voraussetzungen des § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG für die Kennzeichnung zwingender Vorschriften des Gesetzes entbehrlich, weil der neue § 15 Abs. 2, wonach sich ein Wohnungseigentümer auf die Vereinbarungen über Gebrauchsbeschränkungen nur bei Vorliegen bestimmter Umstände berufen kann, gleichzeitig ergibt, daß die Regelung nicht durch Vereinbarungen abdingbar ist. Auch für den neuen § 15 Abs. 3 ist eine entsprechende ausdrückliche Klarstellung nicht erforderlich, zumal sie in dem entsprechenden § 12 Abs. 2 WEG ebenfalls fehlt.

Anders als im Gesetzentwurf des Bundesrates ist auch eine Vorschrift nicht aufgenommen worden, wonach in den Fällen, in denen nach der Vereinbarung eine Zustimmung erforderlich ist, bei Versagung der Zustimmung vor Anrufung des Gerichts zunächst eine Entscheidung der Wohnungseigentümerversammlung herbeizuführen ist. Der Bundesrat hat eine entsprechende Regelung zu § 12 WEG vorgeschlagen, gegen die von der Bundesregierung Bedenken erhoben worden sind. Diese Bedenken gehen im wesentlichen dahin, daß der Wohnungseigentümer durch die Möglichkeit, das Gericht anzurufen, ausreichend geschützt ist und daß andererseits durch die Notwendigkeit einer vorherigen Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung in vielen Fällen nur unnötige Verzögerungen und unnötiger Aufwand eintreten. Aus diesen Gründen ist auch in dem vorliegenden Entwurf weder für § 12 WEG noch für die Neufassung des § 15 ein entsprechendes Verfahren vorgesehen worden.

Zu Nummer 2 bis 4

Diese Vorschriften entsprechen Vorschlägen des Bundesrates und sind zum Zwecke der Vereinfachung der Beratungen auch hier aufgenommen worden (Nummer 2 des Abschnitts „Allgemeines“ der Begründung).

Wegen der Gründe für die Vorschriften wird auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 7 bis 9 des Gesetzentwurfs des Bundesrates verwiesen, wegen der Gründe für die Änderung des § 18 WEG außerdem auf die Stellungnahme der Bundesregierung zu Artikel 1 Nr. 7 des Bundesratsentwurfs.

In Artikel 1 Nr. 2 sind die Zitate des § 25 WEG gegenüber dem Gesetzentwurf des Bundesrates geändert worden, weil der vorliegende Entwurf den Wegfall des § 25 Abs. 1 WEG nicht vorsieht.

Zu Nummer 5 und 6

Nach § 25 Abs. 3 WEG ist die Versammlung der Wohnungseigentümer nur beschlußfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten. Ist eine Versammlung hiernach nicht beschlußfähig, so ist nach § 25 Abs. 4 eine vom Verwalter mit dem gleichen Gegenstand einberufene neue Versammlung ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlußfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.

Im Gesetzentwurf des Bundesrates (Artikel 1 Nr. 11) wird vorgeschlagen, diese Regelungen durch eine Vorschrift zu ersetzen, nach der die Versammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungseigentümer beschlußfähig ist. Auf diese Weise soll den Schwierigkeiten entgegengewirkt werden, die sich in der Praxis bisher hinsichtlich der Beschlußfähigkeit ergeben haben. Die Bundesregierung hat in ihrer Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates gegen diesen Vorschlag keine Einwendungen erhoben. Er ist in den Gesetzentwurf der Bundesregierung übernommen worden.

Es erscheint im Hinblick auf diese Änderung des § 25 angezeigt, die in § 24 Abs. 4 Satz 2 vorgesehene Frist von einer Woche für die Einberufung der Eigentümerversammlung zu verlängern. Auch unabhängig von der Änderung des § 25 empfiehlt sich eine solche Verlängerung. Die Frist von einer Woche entspricht nicht mehr den heutigen Umständen wie etwa der Häufigkeit und der Dauer von Urlaubsreisen und der Tatsache, daß viele Wohnungseigentümer nicht in der Anlage wohnen. Im Entwurf wird eine Frist von einem Monat vorgeschlagen, zumal eine solche Frist auch in vielen anderen Rechtsbereichen besteht und daher üblich ist. Die Ausnahme für eine kürzere Bemessung der Frist in dringenden Fällen soll nach dem Entwurf wie bisher bestehen bleiben.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Streichung des § 25 Abs. 1 WEG ist nicht übernommen worden, weil sie nach der Systematik des Entwurfs, welcher die Beschlüsse über Änderungen von Vereinbarungen der Wohnungseigentümer nicht in § 10 WEG sondern in einem neuen mit § 29 a beginnenden Abschnitt unterbringen will, nicht erforderlich ist. Wegen des Wegfalls des Absatzes 3 und der sich daraus ergebenden Verminderung der Zahl der Absätze des § 25 sieht der Entwurf jedoch eine Berichtigung des Zitats in Absatz 1 vor.

Zu Nummer 7

Die Vorschrift entspricht Artikel 1 Nr. 12 des Gesetzentwurfs des Bundesrates und ist zum Zwecke der Vereinfachung der Beratungen auch hier aufgenommen worden (Nummer 2 des Abschnitts „Allgemeines“ der Begründung).

Wegen der Gründe für die Vorschrift wird auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 12 des Gesetzentwurfs des Bundesrates verwiesen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist abweichend vom Bundesratsentwurf die sich durch die Änderungen ergebende Fassung des § 27 Abs. 4 insgesamt in den Entwurf aufgenommen worden. Außerdem wurde in Satz 1 eine geringfügige sprachliche Änderung vorgenommen.

Zu Nummer 8

Nach § 10 WEG können die Wohnungseigentümer von den Vorschriften des Gesetzes abweichende Vereinbarungen über ihr Verhältnis untereinander treffen, soweit nicht im Gesetz — was die Ausnahme ist — etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. In der Praxis wird Wohnungseigentum in aller Regel nicht durch Vereinbarung von Miteigentümern eines Grundstücks (§ 3 WEG), sondern durch eine sogenannte Teilungserklärung eines Alleineigentümers — in der Regel eines Bauträgers — nach § 8 WEG begründet. In diesen Fällen kann der Bauträger in der Teilungserklärung die näheren Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander treffen. Diese Bestimmungen haben dann die gleiche Wirkung wie Vereinbarungen und können später nur noch durch Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, also nur bei Mitwirkung aller Wohnungseigentümer, aufgehoben, geändert oder ergänzt werden. Für die Wohnungseigentümer sind die Bestimmungen über ihr Verhältnis untereinander, die in der Teilungserklärung oder durch Vereinbarung getroffen sind, von großer Bedeutung, weil hierdurch weitgehend die Ausgestaltung des Wohnungseigentums im Einzelfall und die Rechte und Pflichten der Beteiligten beeinflusst werden.

Die bestehende Rechtslage, nach der Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander allgemein nur durch Vereinbarung aller Beteiligten geändert werden können, wird zunehmend als nicht mehr angemessen angesehen. Im Gesetzentwurf des Bundesrates ist in Artikel 1 Nr. 3 eine Vorschrift vorgesehen, nach der solche rechtsgeschäftlichen Bestimmungen mit einer Mehrheit von mehr als drei Viertel der Wohnungseigentümer aufgehoben, geändert und auch neu getroffen werden können. Die Mehrheit soll sich dabei allein nach Köpfen richten, also nicht nach der Größe der Miteigentumsanteile, welche die einzelnen Wohnungseigentümer haben, und auch nicht danach, ob ein Wohnungseigentümer eine oder mehrere Wohnungen hat.

Es ist in der Tat in vielen Fällen wünschenswert, 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 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 nicht selten als besonders unbillig erachtet, wenn sie an Bestimmungen festgehalten werden, an deren Ausgestaltung sie nicht be-

teiligt waren. Aber auch unabhängig davon kann 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.

Der Entwurf sieht daher in Artikel 1 Nr. 8 eine Möglichkeit vor, rechtsgeschäftliche Bestimmungen der erwähnten Art mit qualifizierter Mehrheit zu ändern oder neu zu beschließen. Der Vorschlag unterscheidet sich dabei allerdings in wesentlichen Punkten von dem des Bundesrates: Die Grenzen der Änderungsmöglichkeiten werden im einzelnen umschrieben. Neben der Mehrheit nach Köpfen soll eine — allerdings geringere — Mehrheit nach der Größe der Miteigentumsanteile erforderlich sein. Es wird eine Einschaltung des Notars vorgesehen. Die Zustimmung der Inhaber beschränkter dinglicher Rechte an den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten wird nicht allgemein für entbehrlich erklärt. Wegen der Einzelheiten darf auf die §§ 29 a bis 29 e in Artikel 1 Nr. 8 des Entwurfs verwiesen werden, wegen der Gründe für die Regelung auf die nachfolgende Einzelbegründung.

Abweichend von dem Gesetzesvorschlag des Bundesrates will der Entwurf neben der neuen Möglichkeit von Vereinbarungen durch Beschluß den Abschluß oder die Änderung von Vereinbarungen im bisherigen Sinne, nämlich durch Vertrag aller Wohnungseigentümer, weiterhin zulassen. Es besteht kein Anlaß, diese eigentliche Form der Vereinbarung für die Zukunft auszuschließen, zumal sie in manchen Fällen — insbesondere bei kleinen Wohnungseigentümergeinschaften — einfacher und zweckmäßiger sein kann. Da die neue Möglichkeit der Änderung durch Beschluß in zusätzliche Vorschriften aufgenommen werden muß und diese Vorschriften eine eigenständige und nicht ganz kurze Regelung darstellen, wird im Entwurf vorgeschlagen, sie nicht in § 10 WEG einzuordnen, sondern in einem besonderen Abschnitt in den ersten Teil des Gesetzes einzufügen. Daß Vorschriften über Änderungen der maßgebenden Grundordnung einer Gemeinschaft durch Beschluß nicht in unmittelbarem Anschluß an die Vorschriften über die Schaffung dieser Grundordnung, sondern an späterer Stelle stehen, ist auch sonst nicht ohne Vorbild (z. B. §§ 179 bis 181 des Aktiengesetzes und § 53 des GmbH-Gesetzes).

Erwogen worden ist, neben der Möglichkeit einer Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Beschluß mit qualifizierter Mehrheit den Wohnungseigentümern unabhängig von jeweils zu erreichenden Mehrheiten einen Anspruch gegen die jeweils anderen Wohnungseigentümer auf Änderung der Gemeinschaftsordnung zu geben, wenn diese zu schweren Unbilligkeiten führt. Im Schrifttum wird für das geltende Recht dargelegt, daß unter bestimmten Umständen ein Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bestehen kann (Weitnauer-Wirths, WEG, 5. Aufl., Rdnr. 2 a zu § 16; Weitnauer,

DNotZ, Sonderheft 1977: „75 Jahre Deutsche Notar-Zeitschrift“, S. 43; Tasche, DNotZ 1973 S. 453). Ein solcher Anspruch könnte eine Änderung insbesondere auch in Fällen ermöglichen, in denen die im Entwurf vorgesehene qualifizierte Mehrheit nicht erreicht wird. Eine Vorschrift dieser Art ist jedoch aus folgenden Gründen in den Entwurf nicht aufgenommen worden: Inwieweit Ansprüche auf eine Mitwirkung bei einer Änderung der Gemeinschaftsordnung nach den Grundsätzen des § 242 BGB in Betracht kommen können, ist eine Frage, die im Wohnungseigentumsgesetz nicht speziell zu regeln ist, sondern der Rechtsprechung überlassen bleiben kann. Eine Vorschrift, welche die Voraussetzungen eines solchen Anspruchs jedoch weniger streng festlegen würde als dies nach § 242 BGB der Fall ist, empfiehlt sich nicht, weil dadurch die bestehenden rechtsgeschäftlichen Bindungen zu sehr abgeschwächt würden und die Gefahr entstünde, daß erheblicher Streit und erhebliche Rechtsunsicherheit in die Wohnungseigentümergeinschaften hineingetragen würden.

In der Diskussion zum Entwurf des Bundesrates sind u. a. Regelungen angeregt worden, welche weniger strenge Maßstäbe für die erforderlichen Mehrheiten oder auch einen Verzicht auf solche Mehrheiten vorsehen, dagegen weitergehende Anforderungen an die sachlichen Voraussetzungen einer Änderung oder Ergänzung der Gemeinschaftsordnung stellen. So wird u. a. von Bärmann (Rpfleger 1977 S. 238) eine Regelung vorgeschlagen, wonach an sich Einstimmigkeit erforderlich ist, aber fehlende Zustimmungen für unbeachtlich erklärt und durch den Richter ersetzt werden können, wenn die überwiegenden Interessen der Gemeinschaft die Geltendmachung der Rechte eines einzelnen Wohnungseigentümers als Rechtsmißbrauch erscheinen lassen. Weitnauer (DNotZ, Sonderheft 1977: „75 Jahre Deutsche Notar-Zeitschrift“, S. 43) hat zur Diskussion gestellt, anstelle der vom Bundesrat vorgeschlagenen Möglichkeit einer Änderung oder Ergänzung von Gemeinschaftsordnungen durch Beschluß allenfalls eine Regelung über einen Anspruch eines Wohnungseigentümers gegen die anderen Wohnungseigentümer auf eine sachgerechte, nach Treu und Glauben gebotene Änderung verfehlter oder unbilliger Regelungen zu treffen. Eine Anknüpfung an den Begriff des Rechtsmißbrauchs oder die Grundsätze von Treu und Glauben ist in den Entwurf indessen nicht aufgenommen worden, weil dadurch die Änderungsmöglichkeit zu sehr eingeschränkt würde. Auch wenn diese engen Voraussetzungen nicht vorliegen, sollte in einem bestimmten Rahmen, der eine unangemessene Benachteiligung der Minderheit ausschließt, eine Änderung zugelassen werden, wenn diese z. B. wegen der Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse zweckmäßig ist oder wenn die übergroße Mehrheit der Wohnungseigentümer die bisherigen Regelungen aus anderen Gründen nicht für angemessen hält. Der Entwurf geht mit seinen diesbezüglichen Vorschlägen einen Mittelweg zwischen den eine Änderung sehr weitgehend zulassenden Vorschlägen des Bundesrates und den verhältnismäßig engen, vorstehend behandelten Vorschlägen. Sieht man Änderungsmöglichkeiten auch außerhalb der Grenzen des

Rechtsmißbrauchs und von Treu und Glauben vor, ist es allerdings notwendig, hierfür auch ausreichende Mehrheiten vorzuschreiben, wie es im Entwurf vorgeschlagen wird.

Zu § 29 a

Die Vorschrift enthält die Regelungen über die Voraussetzungen einer Änderung von Vereinbarungen oder entsprechender Bestimmungen in der Teilungserklärung durch Beschluß.

In Absatz 1 finden sich die grundsätzlichen Regelungen über die zur Änderung erforderlichen Mehrheiten und den Gegenstand des Beschlusses.

Der Entwurf knüpft wie der Entwurf des Bundesrates zunächst an eine qualifizierte Mehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer nach Köpfen an. Daß eine Mehrheit nach Köpfen gemeint ist, wird durch die Verweisung auch auf § 25 Abs. 2 WEG in § 29 b Abs. 4 verdeutlicht. Auch soll es auf die Mehrheit aller, nicht nur der in der Versammlung vertretenen, Wohnungseigentümer ankommen. Dies wird durch die Verwendung des Wortes „aller“ in § 29 a Abs. 1 Satz 2 hervorgehoben, ferner durch den Ausschluß des § 25 Abs. 3 (Fassung des Entwurfs) in § 29 b Abs. 4.

Außer der Mehrheit von mehr als drei Viertel nach Köpfen fordert der Entwurf zusätzlich eine Mehrheit nach der Größe der Miteigentumsanteile. Dies beruht auf der Erwägung, daß beim Wohnungseigentum auch das vermögensrechtliche Element erhebliche Bedeutung hat. Es soll verhindert werden, daß Wohnungseigentümer, denen vermögensmäßig der größere Teil des gemeinschaftlichen Eigentums zusteht und die demgemäß entsprechende Investitionen in das Vorhaben gemacht haben, durch allein nach Köpfen berechnete Mehrheiten bei einer so wichtigen Frage wie der Änderung der Gemeinschaftsordnung überstimmt werden. Die Berücksichtigung dieser vermögensrechtlichen Komponente ist auch bei anderen vergleichbaren Gemeinschaften, bei denen vermögenswerte Beteiligungen in Betracht kommen, üblich (§ 179 des Aktiengesetzes, §§ 47 und 53 des GmbH-Gesetzes, § 745 BGB). Wäre nur die Kopffzahl maßgebend, könnte dies in entsprechend gelagerten Fällen dazu führen, daß eine Gruppe von Miteigentümern, die nur den geringeren Wertanteil der Gesamtanlage vertritt, das rechtliche Schicksal der Wohnanlage weitgehend durch Änderungen der Gemeinschaftsordnung bestimmen könnte. Eigentümer einiger kleinerer Wohnungen oder gar einzelner Garagenstellplätze könnten u. U. die Inhaber der den Charakter der Gesamtanlage prägenden Großwohnungen überstimmen. Das wäre um so bedenklicher, als gerade hier erhebliche Interessengegensätze bestehen können, wenn z. B. die Großwohnungen von kinderreichen Familien bewohnt werden. Entsprechende Situationen können auftreten, wenn ein wertmäßig hervorragender Teil der Gesamtanlage gewerblich in Form eines einzelnen Teileigentums genutzt wird oder wenn z. B. bei einer im Verkauf befindlichen Wohnanlage von 100 Wohnungen erst fünf verkauft sind. Im letzteren Fall könnten die Erwerber durch Änderung der Gemeinschaftsordnung das Verkaufsprogramm des Bauträgers empfindlich stören. Die Errichtung von Wohnungs-

eigentum könnte durch derartige gesetzliche Regelungen insgesamt beeinträchtigt werden.

Anders als für die Mehrheit nach Köpfen wird für die Mehrheit nach Miteigentumsanteilen allerdings nicht eine solche von mehr als drei Viertel gefordert, sondern nur von mehr als der Hälfte. Das Wohnungseigentumsgesetz schreibt nicht vor, daß die Miteigentumsanteile dem Verhältnis des Wertes der einzelnen Wohnungen zueinander entsprechen müssen. Es wäre also möglich, bei der Begründung von Wohnungseigentum einzelne Wohnungen mit einem übergroßen Miteigentumsanteil zu verbinden, um zu verhindern, daß eine Mehrheit nach Miteigentumsanteilen für Änderungen der Gemeinschaftsordnung gegen den Willen des entsprechenden Wohnungseigentümers zustandekommt. Diese Gefahr wäre jedenfalls dann gegeben, wenn auch hinsichtlich der Miteigentumsanteile eine Minderheit von einem Viertel zur Verhinderung solcher Beschlüsse ausreichen würde. Stellt man, wie der Entwurf, auf eine Mehrheit von lediglich mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile ab, werden derartige Mißbräuche jedoch entscheidend erschwert. Denn zur Sicherung einer Sperrminorität von der Hälfte der Miteigentumsanteile wären in der Regel, sofern sich nicht die begünstigten Anteile wertmäßig ohnehin schon der Hälfte nähern, wohl so starke Höherbewertungen notwendig, daß sie für den Erwerber von Wohnungseigentum erkennbar wären. Die vom Entwurf gewählte Lösung, hinsichtlich der kapitalmäßigen Mehrheit nur auf eine solche von mehr als der Hälfte abzustellen und die kapitalmäßige Beteiligung damit weniger stark zu veranschlagen als die nach Köpfen, liegt im übrigen in der Linie der schon in § 25 Abs. 2 WEG zum Ausdruck kommenden gesetzlichen Bewertung und ist im Hinblick auf die wünschenswerte Wahrung der Rechte auch der Wohnungseigentümer mit kleineren Einheiten auch angemessen.

Nicht aufgegriffen hat der Entwurf die in der Diskussion zuweilen gemachte Anregung, auch die Änderung der Größe der Miteigentumsanteile durch Beschluß zuzulassen, jedenfalls dann, wenn die bisherige Festsetzung unbillig ist (insbesondere Bärman, Rpfleger 1977 S. 236 ff.). Der Entwurf befindet sich insoweit in Übereinstimmung mit dem Gesetzentwurf des Bundesrates (dort die Begründung zu Artikel 1 Nr. 3). Die Miteigentumsanteile geben die sachenrechtliche Beteiligung am Grundstück wieder. Eine Änderung durch Mehrheitsbeschluß vorzusehen, wäre daher zumindest problematisch. Zur Zeit liegt kein Material vor, das eine solche Regelung als dringend erscheinen lassen würde. Eine gesetzliche Regelung der erwähnten Art könnte insbesondere wegen der Fälle erwogen werden, in denen sich ein Bauträger eine Wohnung mit einem unverhältnismäßig niedrigen Miteigentumsanteil vorbehalten hat und nach § 16 WEG in entsprechend geringem Umfange zu den Lasten und Kosten beiträgt. Diese Fälle werden indessen durch die im Entwurf vorgesehene Regelung an Gewicht verlieren, weil dann in den Grenzen der §§ 29 a ff. eine andere Verteilung der Lasten und Kosten beschlossen werden kann. Es ist auch nicht zu verkennen, daß in Zukunft ein Anreiz, Miteigentumsanteile zum Zwecke

einer geringeren Beteiligung an den Kosten und Lasten geringer festzusetzen, schon wegen der in § 29 a in der Fassung des Entwurfs vorgesehenen Mehrheit nach Miteigentumsanteilen bei Änderung von Gemeinschaftsordnungen geringer werden oder wegfallen könnte. Daß die Möglichkeit einer zu hohen Festlegung von Miteigentumsanteilen im Hinblick auf die Berechnung der Mehrheit nach Miteigentumsanteilen bei einem Beschluß nach § 29 a für sich allein eine derartige Regelung über die Änderung der Miteigentumsanteile nicht rechtfertigen würde, ergibt sich schon aus den obigen Ausführungen.

Erwogen worden ist eine Vorschrift, welche ausdrücklich klarstellt, daß ein Beschluß nach § 29 a dieselben Wirkungen hat wie eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer über ihr Verhältnis untereinander. Diese Rechtsfolge ergibt sich jedoch schon aus Absatz 1 Satz 1 und bedarf keiner weiteren Hervorhebung. Die Anwendbarkeit des § 10 Abs. 2 und die Nichtanwendbarkeit des § 10 Abs. 3 WEG wird indessen auch noch durch § 29 c i. d. F. des Entwurfs verdeutlicht.

Absatz 2 legt — abweichend vom Entwurf des Bundesrates, der eine solche Vorschrift nicht enthält — die inhaltlichen Grenzen näher fest, innerhalb derer Beschlüsse über die Änderung von Vereinbarungen oder die Schaffung neuer Vereinbarungen zulässig sein sollen. Eine solche Bestimmung ist aus den folgenden Gründen angezeigt:

Die Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, die in der Teilungserklärung oder durch Vereinbarung getroffen worden sind, legen weitgehend die Rechte und Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer fest. Sie geben den einzelnen Wohnungseigentümern eine inhaltlich konkretisierte Rechtsposition, die nicht einschränkungslos zur Disposition der Mehrheit, sei es auch einer qualifizierten Mehrheit, stehen sollte. Dem Erwerber von Wohnungseigentum kann zwar zugemutet werden, daß er sich in einem überschaubaren Rahmen mit Änderungen, welche eine solche qualifizierte Mehrheit beschließt, abfindet, um die Wohnungseigentumsanlage nicht totaler Immobilität auszusetzen. Er sollte aber sicher sein können, daß nicht Beschlüsse gefaßt werden können, welche sein Wohnungseigentum in der Substanz berühren und entwerten. Die mit der Änderungsmöglichkeit verbundenen grundsätzlichen Risiken sollten für ihn beim Erwerb des Wohnungseigentums kalkulierbar sein. Ohne einen solchen Minderheitenschutz wären zwar die Befugnisse der jeweiligen Mehrheit größer, die Rechtsstellung des einzelnen Wohnungseigentümers aber erheblich geschwächt. Der Wohnungseigentümer müßte mit u. U. einschneidenden Eingriffen in seine Rechtsposition rechnen, etwa wenn eine bisher nicht zulässige, mit Belästigungen verbundene gewerbliche Nutzung zugelassen oder eine bisher zulässige gewerbliche Nutzung untersagt würde oder nicht notwendige und mit erheblichen Aufwendungen verbundene bauliche Maßnahmen beschlossen würden.

Zu dem Entwurf des Bundesrates, der eine inhaltliche Abgrenzung der Änderungsmöglichkeiten

nicht enthält, wird die Auffassung vertreten, daß die Mehrheit in ihrer Entschließungsfreiheit nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) beschränkt sei (Demharter, Rpfleger 1977 S. 41). Die Voraussetzungen, unter denen entsprechende Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung hiernach angefochten werden könnten, wären jedoch zu eng, der Handlungsspielraum der Mehrheit gegenüber der Minderheit zu weit.

Denkbar wäre, für eine nähere Konkretisierung allgemein nur den in § 43 Abs. 2 WEG verwendeten Begriff des billigen Ermessens zu nutzen. Hierdurch würde aber eine zu große Rechtsunsicherheit geschaffen. Dem Richter wären keinerlei nähere Richtlinien für seine Entscheidung gegeben, die Wohnungseigentümerversammlung könnte bei der Beschlufassung kaum voraussehen, wie das Gericht entscheiden würde.

Das Gesetz sollte aus diesen Gründen auf eine nähere Abgrenzung der Mehrheits- und Minderheitsrechte nicht verzichten. Sollte sich bei der Anwendung des Gesetzes später ergeben, daß die Grenzen in dem einen oder anderen Punkte zu eng oder zu weit gezogen sind, könnte immer noch eine entsprechende Anpassung erfolgen, jedenfalls wäre ein derartiges schrittweises Vorgehen der Einräumung einer inhaltlich nahezu unbegrenzten Machtposition an die Mehrheit vorzuziehen.

Für die Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Beschluß sind einerseits Sachgebiete zu unterscheiden, bei denen Eingriffe in die Rechtsposition der einzelnen Wohnungseigentümer in besonderem Maße in Betracht kommen, und andererseits solche, die in der Regel mehr die allgemeine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Organisation der Wohnungseigentümergeinschaft betreffen, bei denen aber Eingriffe in die Substanz des Wohnungseigentums nur in geringem Maße zu befürchten sind. Bei der ersten Gruppe ist eine genaue Abgrenzung der Änderungsmöglichkeiten erforderlich, während bei der letzteren der Gemeinschaft weitgehend freie Hand gelassen werden kann. Demgemäß sieht der Entwurf bei den für die Rechtsstellung der einzelnen Wohnungseigentümer besonders bedeutsamen Materien der Gebrauchsregelung, der baulichen Veränderungen und der Änderungen des Verteilungsschlüssels für die Nutzungen, Lasten und Kosten nähere Abgrenzungen vor (Absatz 2 Nr. 2, 3 und 4), während er bei den Organisations- und Verwaltungsregelungen hiervon absieht (Absatz 2 Nr. 1 und 5). Im einzelnen ist zu den Fällen des Absatzes 2 zu bemerken:

Zu Nummer 1

Die Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen berührt die Rechtsstellung der Wohnungseigentümer nicht in ihrer Substanz, weil die Wohnungseigentümer gegen einen Erwerber, wenn dieser seine Pflichten nicht erfüllt, ausreichende Rechtsbehelfe zur Verfügung haben und die Zustimmung zur Veräußerung auch nur aus wichtigem Grunde versagt werden dürfte (§ 12 Abs. 2 WEG). Sie kann daher einer Beschlufassung durch qualifizierte Mehrheit ohne tatbestandsmäßig fixierte Eingrenzungen über-

lassen werden. Die Einführung neuer Veräußerungsbeschränkungen durch Beschluß wird in Nummer 1 nicht zugelassen, weil solche Beschränkungen die Veräußerung und wegen § 12 Abs. 3 Satz 2 WEG auch die Beleihung von Wohnungseigentum erschweren können und ein Bedürfnis für die Einführung solcher Beschränkungen durch Beschluß bisher nicht bekannt geworden ist.

Zu Nummer 2

Bei Regelungen über den Gebrauch des Sonder Eigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums besteht in besonderem Maße die Gefahr von Eingriffen in schutzwürdige Rechtspositionen einzelner Wohnungseigentümer. Der Entwurf sieht hier deshalb eine Eingrenzung der Änderungsmöglichkeiten vor. Es soll durch die Vorschrift sichergestellt werden, daß Regelungen, welche die Eigenart der Anlage ändern — z. B. die Zulassung einer weitgehenden und mit erheblichen Belästigungen verbundenen gewerblichen Nutzung bei einer bisher ruhigen Wohnanlage — nicht durch Beschluß getroffen werden dürfen, und zwar gleichviel, ob sie sich auf das Sondereigentum oder das gemeinschaftliche Eigentum beziehen. Die Eigenart der Wohnanlage wird in besonderem Maße durch den Inhalt der Teilungserklärung bestimmt werden. Eine Beschränkung hierauf ist aber in den Entwurf nicht aufgenommen worden, weil u. U. auch noch andere Umstände in Betracht kommen können und das Gesetz die Rechtsprechung hier nicht zu stark einschränken sollte. Daß unter die Vorschrift außer „Wohnanlagen“ auch gewerbliche Anlagen fallen können, ist entsprechend dem sonstigen Sprachgebrauch des Wohnungseigentumsgesetzes (auch § 1 Abs. 6) nicht besonders hervorgehoben worden. Beim Sondereigentum erscheint es erforderlich, Beschränkungen, welche eine bisher zulässige Nutzung in ihrem Wesen beeinträchtigen, von der Änderungsmöglichkeit durch Beschluß auszuschließen. Hierunter kann z. B. je nach den Umständen des Falles das Verbot einer bisher zulässigen gewerblichen Nutzung fallen. Schließlich soll allgemein die Einräumung von ungerechtfertigten Sondervorteilen oder die Auferlegung von ungerechtfertigten besonderen Nachteilen bezüglich nur einzelner Wohnungseigentümer nicht durch Beschluß möglich sein. Von einer Vorschrift, daß besondere Nachteile auferlegt werden können, wenn die davon Betroffenen zustimmen, ist abgesehen worden, weil diese Fälle wohl schon dadurch gelöst werden können, daß bei ihnen ein „ungerechtfertigter“ Nachteil verneint wird.

Zu Nummer 3

Nach § 22 WEG können bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, nicht nach § 21 beschlossen oder verlangt werden. Die Vorschrift ist abdingbar, so daß durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes festgelegt werden kann. Nach Nummer 3 sollen Modernisierungsmaßnahmen, soweit sie nicht schon unter den Begriff der Instandhaltung oder Instandsetzung nach §§ 21,

22 WEG fallen sollten, mit qualifizierter Mehrheit beschlossen werden können, um der Wohnungseigentümerschaft eine flexible Anpassung der baulichen Anlage an veränderte Gegebenheiten zu ermöglichen. Die Voraussetzungen für solche Beschlüsse sollten nicht zu eng gezogen werden. Deshalb werden den Modernisierungsmaßnahmen vergleichbare Anpassungen an veränderte Umstände gleichgestellt. Insoweit wäre etwa an bauliche Maßnahmen zum Zwecke des Anschlusses der Wohnanlage an eine inzwischen eingerichtete Fernheizung statt des Betriebes einer eigenen zentralen Heizungsanlage zu denken.

Zu Nummer 4

Die in den Teilungserklärungen vorgesehene Verteilung der Nutzungen, Lasten und Kosten führt vielfach zu Unzufriedenheit und dem Wunsch nach Änderung der bestehenden Verteilungsschlüssel. So wird z. B. beim Wassergeld von manchen eine Verteilung nach der Zahl der in den einzelnen Wohnungen jeweils lebenden Menschen, von anderen nach der Größe der Wohnungen für richtig gehalten. Ähnliche Probleme bestehen bei anderen gemeinschaftlichen Kosten, z. B. den Kosten der Aufzugsanlage, den Verwaltungskosten usw. In jeder Hinsicht befriedigende Verteilungsschlüssel lassen sich hier oft nicht finden, gegen jeden der gewählten Schlüssel werden meist die einen oder anderen Bedenken bestehen. Es erscheint richtig, die Wohnungseigentümer an einen einmal festgelegten Verteilungsschlüssel nicht für alle Zeit zu binden, wenn dieser von einer qualifizierten Mehrheit nicht mehr gewünscht wird. Daß sich aus solchen Änderungen für manche Wohnungseigentümer u. U. gewisse Nachteile ergeben können, kann diesen zugemutet werden, soweit diese Nachteile sich in einem überschaubaren Rahmen halten. Unzulässig sollte eine Änderung aber sein, wenn einzelne Wohnungseigentümer in ihren schutzwürdigen Interessen verletzt werden. Da insoweit eine nähere Konkretisierung nicht möglich ist, sieht der Entwurf vor, daß ein einzelner Wohnungseigentümer gegenüber dem bis zu der Änderung bestehenden Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden darf. Dieses Tatbestandsmerkmal erlaubt eine den Erfordernissen des Einzelfalls entsprechende Lösung und ist in dem hier in Betracht kommenden Zusammenhang andererseits doch genügend bestimmt und überschaubar. Ein Wechsel zwischen im Grunde gleichwertigen Verteilungsschlüsseln wird im allgemeinen nicht zu unbilligen Nachteilen führen. Diese werden auch dann nicht vorliegen, wenn ein Wohnungseigentümer eine für ihn bisher zu Lasten der anderen Wohnungseigentümer bestehende günstigere und nicht durch besondere Umstände gerechtfertigte Position verliert. Unbillig könnte es aber z. B. sein, wenn eine offensichtlich sehr starken Gebrauchsunterschieden — z. B. bei gewerblichem Eigentum einerseits und Wohnungen andererseits — Rechnung tragende Regelung über die Kostenverteilung zu Lasten derjenigen, die wenig verbrauchen, geändert würde.

Zu Nummer 5

Die hier genannten Bereiche betreffen die Verwaltung des Wohneigentums und die Organisation der Gemeinschaft. Hier ist in der Regel nicht zu befürchten, daß Änderungen die Rechtsstellung der einzelnen Wohnungseigentümer in der Substanz beeinträchtigen. Eine nähere Abgrenzung der Änderungsmöglichkeiten ist daher entbehrlich.

Absatz 3 ist an eine entsprechende Vorschrift im Entwurf des Bundesrates (Artikel 1 Nr. 3) angelehnt. Er soll sicherstellen, daß durch Vereinbarung oder in der Teilungserklärung begründete Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum nur mit Zustimmung des Berechtigten aufgehoben werden können, weil sie eine gesicherte Rechtsposition gewähren. Wegen der Rechtslage bei Verletzung dieser Vorschrift wird auf die Begründung zu § 29 b Abs. 4 verwiesen.

Nicht aufgenommen in den Entwurf ist eine Vorschrift, wonach die Zustimmung von Inhabern dinglicher Rechte an den einzelnen Wohnungseigentumsrechten zu Änderungen der Gemeinschaftsordnung entbehrlich ist.

Für das geltende Recht wird weitgehend angenommen, daß zu einer Änderung der in Vereinbarungen der Wohnungseigentümer oder in der Teilungserklärung getroffenen rechtsgeschäftlichen Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander die Zustimmung derjenigen erforderlich ist, die an den einzelnen Wohnungseigentumsrechten beschränkte dingliche Rechte haben, jedenfalls soweit diese dinglich Berechtigten durch die Änderung benachteiligt werden können (im einzelnen BayObLG, Rpfleger 1974 S. 314, OLG Frankfurt, Rpfleger 1975 S. 309).

Bei dieser Rechtslage könnte u. U. ein einzelner Drittberechtigter durch Verweigerung der Zustimmung eine Änderung der Gemeinschaftsordnung und damit auch eine solche durch Beschluß, wie sie der Entwurf vorsieht, verhindern. In der Begründung zu Artikel 1 Nr. 2 des Gesetzentwurfs des Bundesrates wird ausgeführt, dies könne dazu führen, daß ein Wohnungseigentümer etwa zugunsten seines Ehegatten ein Grundpfandrecht bestelle, um damit über diesen die Möglichkeit zu erlangen, das Wirksamwerden von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über Änderungen der Gemeinschaftsordnung zu vereiteln. Im Gesetzentwurf des Bundesrates ist zur Vermeidung derartiger Schwierigkeiten in Artikel 1 Nr. 2 vorgesehen, daß die Zustimmung der Drittberechtigten nicht erforderlich ist. Diese Regelung ist jedoch sehr weitgehend. Die beschlossenen Änderungen können den Inhalt der einzelnen Wohnungseigentumsrechte einschneidend ändern und u. U. auch deren Wert erheblich mindern. Grundpfandrechte können durch eine solche Wertminderung des Pfandobjekts beeinträchtigt werden (hierzu auch Bärmann, Schriftenreihe des Josef-Humar-Instituts, S. 59; Bärmann, Rpfleger 1977 S. 233). Je nachdem, ob man in Fällen der hier in Betracht kommenden Art bei Bestehen von Auflassungsvormerkungen das Stimmrecht dem Wohnungseigentümer oder dem Vormerkungsberechtigten geben würde, könnten — falls man die Regelung, was wohl

naheläge, auch auf Vormerkungen anwenden oder ausdehnen würde — auch die Inhaber von Auflassungsvormerkungen, also die Erwerber von Wohnungseigentum, Nachteile erleiden, ohne an der Beschlußfassung darüber mitwirken zu können. Dasselbe würde für die Inhaber dinglicher Nutzungsrechte an einzelnen Wohnungen gelten (insoweit wegen des Stimmrechts BGH, Urteil vom 26. November 1976 — V ZR 258/74 — WM 1977 S. 227). Insbesondere auch die Ausübung solcher Rechte könnte durch Änderungen der Gemeinschaftsordnung erheblich eingeschränkt oder gar unmöglich gemacht werden. § 29 a Abs. 2 des vorliegenden Entwurfs läßt zwar Beschlüsse über Änderungen der Gemeinschaftsordnung nur in einem Rahmen zu, bei dem unzumutbare Eingriffe in beschränkte dingliche Rechte nicht zu befürchten wären. Das allein würde aber die Ausschaltung der Drittberechtigten bei Vornahme solcher Änderungen nicht rechtfertigen, weil ein Beschluß der Wohnungseigentümer über diese Grenzen hinausgehen und durch die Nichtanrufung des Gerichts rechtsbeständig werden kann. Die den Realkreditgebern durch Wertminderung des Wohnungseigentums gegebenenfalls drohenden Gefahren könnten u. U. die Finanzierung von Wohnungseigentum beeinträchtigen und die Kreditgeber veranlassen, sich durch zusätzliche schuldrechtliche Abreden — z. B. über die Einräumung von Kündigungsrechten für Fälle wertmindernder Beschlüsse — zu schützen, wodurch wiederum die einzelnen Wohnungseigentümer in Schwierigkeiten geraten können (Bärmann a. a. O.). Soweit die beschränkten dinglichen Rechte bei Inkrafttreten der Novelle schon bestehen, würde die Frage auftreten, ob die Beseitigung eines bis dahin bestehenden Mitwirkungsrechts der Drittberechtigten mit Artikel 14 GG vereinbar wäre (wegen der insoweit bestehenden Bedenken Demharter, Rpfleger 1977 S. 44). Die Erwägung von Demharter a. a. O., derartige Bedenken dadurch auszuräumen, daß die Zustimmung nur solcher dinglich Berechtigter für entbehrlich erklärt wird, deren Rechte nach Inkrafttreten der Novelle begründet worden sind, würde bedeuten, daß auf lange Zeit bei einer großen Zahl von Wohnungseigentümergeinschaften nicht geholfen werden könnte.

In Betracht käme wohl nur eine Regelung, welche die Zustimmung der Drittberechtigten nur unter bestimmten Voraussetzungen für entbehrlich erklärt. Wie sich aus den erwähnten Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts (Rpfleger 1974 S. 314) und des OLG Frankfurt (Rpfleger 1975 S. 309) ergibt, wird auch nach geltendem Recht die Zustimmung der Drittberechtigten als entbehrlich angesehen, wenn feststeht, daß eine Benachteiligung dieser Berechtigten nicht vorliegt. Andere geeignete Kriterien würden sich aber auch für eine gesetzliche Abgrenzung zwischen zustimmungsbedürftigen und zustimmungsfreien Sachverhalten kaum anbieten. Insbesondere wäre es, wie in der bezeichneten Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts ausgeführt ist, praktisch wohl unmöglich, bei den vom Grundbuchamt nachzuprüfenden Voraussetzungen für das Zustimmungserfordernis darauf abzustellen, ob die Inhaltsänderung von mehr oder weniger

großer wirtschaftlicher Bedeutung für die Grundpfandgläubiger ist. Bei dieser Situation erscheint es angezeigt, auf eine gesetzliche Regelung über das Erfordernis der Zustimmung von Drittberechtigten überhaupt zu verzichten und die Entscheidung dieser Frage weiterhin der Rechtsprechung zu überlassen. In den Entwurf ist daher eine Regelung dieser Frage nicht aufgenommen worden.

Bei der Vorbereitung des Entwurfs hat eine beteiligte Stelle eine Regelung angeregt, wonach zwar an dem Erfordernis der Zustimmung von Nutzungsberechtigten nichts geändert werden, dagegen bei bestimmten im Gesetz zu bezeichnenden Beschlußgegenständen allgemein auf die Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger verzichtet werden soll. Auch eine allgemeine Abgrenzung dieser Art dürfte jedoch angesichts der Vielgestaltigkeit der möglichen Fälle kaum zufriedenstellend möglich sein. Sie könnte sich allenfalls auf wenige, untergeordnete Beschlußgegenstände beziehen, bei der regelmäßig ohne jeden Zweifel nicht mit einer Beeinträchtigung der Rechte Dritter zu rechnen wäre, würde dann aber gegenüber der bestehenden Rechtslage keinen wesentlichen Vorteil enthalten.

Erwogen worden ist, in den Entwurf eine Vorschrift aufzunehmen, wonach die Drittberechtigten unter bestimmten Voraussetzungen zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet sind. Hier könnte z. B. darauf abgestellt werden, ob ein Beschluß sich in den Grenzen des § 29 a in der Fassung des Entwurfs hält; hierbei würde dann allerdings ein Dritter die Zustimmung auch dann verweigern können, wenn die Änderung für ihn tragbar wäre, aber in die Rechte von Wohnungseigentümern unzulässigerweise eingriffe, von diesen aber in Kauf genommen würde. Denkbar wäre auch — wie es von einer beteiligten Stelle vorgeschlagen worden ist — entscheidend sein zu lassen, ob der Beschluß den Drittberechtigten unter Abwägung der Interessen der Wohnungseigentümer unbillig benachteiligt. Unbestimmte Rechtsbegriffe dieser Art könnten als Voraussetzung einer Verpflichtung zur Zustimmung eher hingenommen werden als bei einer rechtlichen Konstruktion, bei der von ihrer Beurteilung die Frage der Zustimmungsbedürftigkeit überhaupt abhängt. Denn sie wären dann bei Verweigerung der Zustimmung im Gegensatz zu der zuletzt bezeichneten Alternative nicht im Grundbuchverfahren zu prüfen, sondern in einem gerichtlichen Streitverfahren (je nach der Ausgestaltung des Gesetzes gegebenenfalls in einem solchen nach §§ 43 ff. WEG). Von der Aufnahme einer solchen Vorschrift in den Entwurf ist indessen abgesehen worden, weil bisher nicht bekannt geworden ist, daß in der Praxis bei Änderungen der Gemeinschaftsordnungen beachtliche Schwierigkeiten dadurch entstanden wären, daß Kreditinstitute ihre Zustimmung — soweit sie erforderlich ist — zu Änderungen der Gemeinschaftsordnung versagt hätten. Der in der Begründung zum Entwurf des Bundesrates angesprochene Sonderfall einer Bestellung von Grundpfandrechten zum Zwecke der Vereitelung von Änderungen der Teilungserklärung nötigt für sich allein wohl nicht zur Schaffung besonderer gesetzlicher Vorschriften.

Zu § 29 b

Die Vorschrift enthält die Regelungen über die Form, das Zustandekommen und die Anfechtbarkeit des Beschlusses nach § 29 a.

In Absatz 1 ist die notarielle Beurkundung des Beschlusses aus folgenden Gründen vorgesehen:

Die beschlossene Vereinbarung oder Änderung einer Vereinbarung muß, um gegenüber Sondernachfolgern eines Wohnungseigentümers wirksam zu sein, im Grundbuch eingetragen werden (§ 10 Abs. 2 WEG). Ist sie im Grundbuch eingetragen, muß mit einem gutgläubigen Erwerb durch Dritte gerechnet werden (Weitnauer-Wirths, WEG, 5. Aufl., Rdnr. 4 zu § 8; Begründung zu Artikel 1 Nr. 2 des Bundesratsentwurfs). Ein solcher gutgläubiger Erwerb kann zu erheblichen Nachteilen für die anderen Wohnungseigentümer und insbesondere auch zu erheblicher Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Behandlung eines in Wahrheit nicht zustande gekommenen Beschlusses bei den anderen Wohnungseigentumsrechten führen. Daher sollte eine Eintragung des Beschlossenen nur zugelassen werden, wenn an die beizubringenden Eintragungsunterlagen keine geringeren Anforderungen gestellt werden, als sie sonst im Grundbuchverfahren üblich sind.

Nach dem Gesetzentwurf des Bundesrates soll der Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt durch Vorlage einer Niederschrift über den Beschluß geführt werden, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen (Vorsitzender der Wohnungseigentümerversammlung, ein weiterer Wohnungseigentümer, gegebenenfalls der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder sein Vertreter) öffentlich beglaubigt sind (Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzentwurfs). Diese Art des Nachweises ist dem § 26 Abs. 4 WEG über den Nachweis der Verwaltereigenschaft nachgebildet und hat ein Vorbild auch in der Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts über den Nachweis einer nach der Teilungserklärung erforderlichen Zustimmung der Eigentümerversammlung zur Veräußerung eines Wohnungseigentums (BayObLGZ 1961 S. 392). Sie ist für die hier in Betracht kommenden Fälle eines eine Vereinbarung ändernden Beschlusses wegen der dabei bestehenden anderen Situation jedoch nicht ausreichend. Die öffentliche Beglaubigung der Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen sichert nur, daß diese Personen die Unterschrift geleistet haben. Sie besagt nichts darüber, ob das, was sie in die Niederschrift aufgenommen haben, richtig ist. Der Sache nach würde also das Zustandekommen des Beschlusses allein durch die Unterschrift von zwei oder drei Privatpersonen — auch bei einer sehr großen Zahl von Wohnungseigentümern — bezeugt. Die Gefahr von Fehlern ist hier angesichts der u. U. schwierigen Rechtsfragen und vielfach bestehenden Interessengegensätze zu groß, als daß sie bei der Bedeutung der Eintragung in das Grundbuch in Kauf genommen werden sollte. Streit kann hier nicht nur darüber bestehen, ob überhaupt ein Beschluß zustande gekommen ist, sondern z. B. auch darüber, welchen Inhalt er hat.

Die vorstehenden Bedenken würden nicht bestehen bei einer Bewilligung der Eintragung durch alle

Wohnungseigentümer in der Form des § 29 der Grundbuchordnung. Diese Art des Nachweises ist jedoch für die Fälle des im Entwurf vorgesehenen neuen § 29 a jedenfalls zu umständlich. Es liegt daher nahe, die notarielle Beurkundung des Beschlusses nach § 29 a vorzuschreiben.

Da die Form der Beurkundung im Hinblick auf den Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt ohnehin schon angezeigt ist, empfiehlt es sich, sie auch zur Voraussetzung für die Wirksamkeit des Beschlusses zu machen. Anderenfalls wäre zu befürchten, daß in größerem Umfange zwar Beschlüsse nach § 29 a gefaßt würden, ihre Eintragung ins Grundbuch aber wegen der Schwierigkeit, die erforderlichen Eintragungsunterlagen zu beschaffen, unterbliebe. Es wären dann wegen § 10 Abs. 2 WEG unübersichtliche Rechtsverhältnisse zu befürchten.

Wirksamkeitsvoraussetzung des Beschlusses ist ferner, daß sich aus der Beurkundung das Erreichen der nach § 29 a erforderlichen Mehrheiten ergibt. Angesichts der erheblichen Bedeutung eines solchen Beschlusses soll ein Wohnungseigentümer davon ausgehen können, daß der Beschluß nicht zustande gekommen ist, wenn die Niederschrift über die Beschlußfassung nicht ergibt, daß die erforderlichen Mehrheiten gegeben waren (Begründung zu Absatz 4).

Absatz 1 Satz 2 beruht auf folgender Erwägung:

Um das bei der Beschlußfassung erzielte Stimmenergebnis festzustellen, muß vorher geprüft werden, ob die an der Abstimmung Teilnehmenden überhaupt Wohnungseigentümer (oder Vertreter von Wohnungseigentümern) sind und wie groß ihr Miteigentumsanteil jeweils ist. Der Notar könnte sich völlige Gewißheit über die Wohnungseigentümerstellung und die Miteigentumsanteile im allgemeinen wohl nur durch vorherige Einsicht der Wohnungsgrundbücher oder Beiziehung entsprechender beglaubigter Grundbuchabschriften verschaffen, was indessen meist zu aufwendig wäre. Würde man es genügen lassen, daß der Notar die Stimmrechte anhand des vom Verwalter nach Absatz 2 Nr. 1 vorgelegten Verzeichnisses prüft, so müßte er sich im Grunde doch weitgehend auf Unterlagen des Verwalters verlassen. Deshalb erscheint es folgerichtiger und auch einfacher, die Feststellung des Stimmenergebnisses durch den Vorsitzenden der Versammlung genügen zu lassen. Daß eine solche Feststellung zu dessen Aufgaben gehört, kann aus Satz 2 mittelbar entnommen werden.

Gewissen Gefahren, die sich aus dieser Regelung für die Wohnungseigentümer ergeben könnten, wird dadurch entgegengewirkt, daß die Wohnungseigentümer aufgrund des Verzeichnisses nach Absatz 2 Nr. 2 Kontrollmöglichkeiten haben, daß dieses Verzeichnis der Niederschrift als Anlage beizufügen ist und der Notar sich über die Person der Erschienenen Gewißheit verschaffen soll. Der Entwurf wählt hier einen Mittelweg, um einerseits übermäßige Anforderungen zu vermeiden, andererseits einen möglichst weitgehenden Schutz der Wohnungseigentümer zu gewährleisten.

Liegen die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vor, so ist der Beschluß nach § 29 a „als solcher“ unwirksam. Es wird also nicht ausgeschlossen, daß ein derartiger Beschluß als normaler Beschluß der Wohnungseigentümer Bestand hat, falls ein solcher gewollt war. Er würde dann den insoweit geltenden Rechtsvorschriften unterliegen. Dieser Fall kann eintreten, wenn die Wohnungseigentümer einen normalen Beschluß fassen und dabei nicht beachtet haben, daß dieser Beschluß eine sachliche Abweichung von einer Vereinbarung beinhaltet.

Absatz 2 Nr. 1 trägt dem Umstand Rechnung, daß wegen der Zuziehung eines Notars Kosten entstehen, wenn ein Beschluß nach § 29 a auf die Tagesordnung einer Wohnungseigentümerversammlung gesetzt wird. Der Verwalter soll dies daher nur dann tun, wenn es von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer schriftlich verlangt wird, die dann auch das Kostenrisiko nach § 29 d Abs. 2 in der Fassung des Entwurfs tragen. Die hier vorgesehene Mehrheit von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer entspricht derjenigen des § 24 Abs. 2 WEG. Eine Anregung vorzusehen, daß die Angelegenheit auch dann auf die Tagesordnung zu setzen ist, wenn dies in der vorangegangenen Versammlung beschlossen worden ist, wurde schon deshalb nicht aufgegriffen, weil dann ein Anknüpfungspunkt für die Kostentragung nach § 29 d Abs. 2 fehlen würde.

Absatz 2 Nr. 2 beruht auf den bereits oben zu Absatz 1 Satz 2 dargelegten Gründen, Kontrollmöglichkeiten für die Berechtigung der an der Abstimmung Teilnehmenden zu schaffen. Das hier vorgesehene Verzeichnis ist ferner zur Erfüllung der dem Notar durch Absatz 3 auferlegten Pflichten erforderlich. Ähnliche Vorschriften finden sich in §§ 129, 130 des Aktiengesetzes.

Absatz 3 enthält Vorschriften über das vom Notar einzuschlagende Verfahren. Der Entwurf verzichtet darauf, nähere Regelungen über die Beurkundung vorzusehen (insoweit etwa § 130 des Aktiengesetzes), weil diese sich bereits aus dem Beurkundungsgesetz ergeben (dort insbesondere §§ 36, 37). Absatz 3 Satz 1 ist neben diesen Regelungen besonders aufgenommen worden, weil dieser Feststellung zum Zwecke des Schutzes der Wohnungseigentümer besondere Bedeutung zukommt (Ausführungen zu Absatz 1 Satz 2). Die entsprechende Regelung in § 10 des Beurkundungsgesetzes gilt unmittelbar nur für die Beurkundung von Willenserklärungen. Satz 2 dient ebenfalls dem Zweck, eine Kontrolle zu ermöglichen, Satz 3 soll erreichen, daß auch die in der Versammlung nicht erschienenen und nicht vertretenen Wohnungseigentümer alsbald von dem Beschluß Kenntnis erhalten (hierzu Tasche, DNotZ 1973 S. 466). Erwogen worden ist eine zusätzliche Vorschrift, wonach der Notar eine Abschrift der Niederschrift auch an die Wohnungseigentümer zu schicken hat, die in der Wohnungseigentümerversammlung durch Bevollmächtigte vertreten waren. Auf diese Weise könnte auch hinsichtlich des Vorliegens der Vollmachten, für die im Entwurf eine öffentlich beglaubigte Form nicht gefordert wird, eine zusätzliche Kontrollmöglichkeit geschaffen wer-

den. Andererseits könnte je nach den Umständen des Einzelfalls mit einer solchen Vorschrift jedoch ein erheblicher Aufwand verbunden sein. Diese Nachteile dürften schwerer wirken als der Vorteil einer zusätzlichen Sicherung gegen wohl ohnehin seltene Mißbrauchsfälle.

Absatz 4 regelt das Verfahren bei der Beschlußfassung durch Verweisung auf die in Betracht kommenden allgemeinen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes über die Beschlußfassung in den Versammlungen der Wohnungseigentümer. Voraussetzung für die Anwendung dieser Vorschriften im einzelnen ist naturgemäß, daß in §§ 29 a ff. nicht etwas anderes festgelegt worden ist. Entsprechend anzuwenden ist grundsätzlich auch § 23 Abs. 4 WEG über die Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümerversammlung. Hier ergeben sich jedoch die folgenden Besonderheiten:

Abweichend von § 23 Abs. 4 sollte der Beschluß bei Verletzung der grundlegenden Erfordernisse des § 29 b Abs. 1 auch ohne Ungültigerklärung durch das Gericht unwirksam sein. Es wäre nicht gerechtfertigt, bei Verletzung derartig grundlegender Formvorschriften einen Wohnungseigentümer, der sich auf die Unwirksamkeit berufen will, auf den Weg einer fristgebundenen Anrufung des Gerichts zu verweisen. Rechtsunsicherheit kann durch diese Konzeption nicht entstehen, weil das Vorliegen der Voraussetzungen des Absatzes 1 leicht feststellbar ist. Da trotz des Wortlauts des Absatzes 1 zweifelhaft sein könnte, daß der Beschluß als ein solcher nach § 29 a von Anfang an unwirksam ist und es insoweit nicht der Anrufung des Gerichts bedarf (Wortlaut des § 23 Abs. 4, ferner z. B. § 23 Abs. 2), wird dies in Absatz 4 besonders klargestellt.

Nach der Konzeption des Entwurfs braucht ferner auch das Fehlen einer nach § 29 a Abs. 3 erforderlichen Zustimmung eines Sondernutzungsberechtigten nicht durch Anrufung des Gerichts nach § 23 Abs. 4 geltend gemacht zu werden. Der Entwurf geht vielmehr davon aus, daß diese Zustimmung neben dem Beschluß ein zusätzliches, auch dem Grundbuchamt in der gehörigen Form nachzuweisendes Wirksamkeitserfordernis für die beschlossene Änderung ist. Dies wird bereits durch den Wortlaut des § 29 a Abs. 3, wonach die Zustimmung neben dem Beschluß erforderlich ist, ausreichend verdeutlicht, so daß sich eine besondere Klarstellung in § 29 b Abs. 4 erübrigt. Der Entwurf übernimmt hier die entsprechende rechtliche Konstruktion des Entwurfs des Bundesrates (dort Begründung zu Artikel 1 Nr. 3). Für eine Regelung, die auch hier die Anrufung des Gerichts vorsieht, könnte allerdings sprechen, daß die Frage einer Beeinträchtigung von Sondernutzungsrechten in enger Verwandtschaft steht zur ungerechtfertigten Einräumung von Sondervorteilen oder ungerechtfertigten Auferlegung besonderer Nachteile (§ 29 a Abs. 2 Nr. 2), gegen die nur im Wege der fristgerechten gerichtlichen Anfechtung vorgegangen werden kann. Ferner könnte für die Notwendigkeit einer fristgerechten Anfechtung bei der Beeinträchtigung von Sondernutzungsrechten möglicherweise auch angeführt werden, daß nach der Rechtsprechung (Nach-

weise bei Weitnauer-Wirths, a. a. O., Rdnr. 6 zu § 23) in den Fällen des § 23 Abs. 4 WEG ein fristgerechter Antrag auf gerichtliche Entscheidung auch dann erforderlich ist, wenn man geltend machen will, daß für die beschlossene Regelung Einstimmigkeit erforderlich gewesen wäre. Andererseits ist aber zu beachten, daß Sondernutzungsrechte sehr konkrete Rechtspositionen geben. Zu denken ist hier zum Beispiel an den Fall der Zuweisung einer Terrasse zur Erdgeschoßwohnung oder eines bestimmten Autoabstellplatzes zu einer näher bezeichneten Wohnung. Solche Rechte nähern sich in ihrer wirtschaftlichen Bedeutung Dienstbarkeiten oder sogar dem Sondereigentum; ein Stellplatz in einer Garage könnte sowohl in der Form der Sondernutzung am gemeinschaftlichen Eigentum als auch unter bestimmten Voraussetzungen in der Form des Sondereigentums (§ 3 Abs. 2 Satz 2 WEG) begründet werden. Bei derart verfestigten Rechtspositionen erscheint aber eine Lösung, daß sie durch Beschluß entzogen werden können und der Betroffene, wenn er dies nicht hinnehmen will, seinerseits auf den Weg einer befristeten Anrufung des Gerichts verwiesen wird, nicht sachgerecht. Hier sollte vielmehr von vornherein die Zustimmung der Betroffenen erforderlich sein.

Allerdings faßt der Entwurf den Tatbestand, der das Zustimmungserfordernis auslöst, präziser und wohl auch enger als der Entwurf des Bundesrates. Der vom Bundesrat verwendete Begriff des Sondernutzungsrechts ist zu unbestimmt. Er kann ebenso zu Auslegungsschwierigkeiten führen wie die Frage, wann eine Vereinbarung über Sondernutzungsrechte geändert wird. Solche rechtlichen Unsicherheiten müssen aber soweit wie möglich vermieden werden, weil sonst noch nach längerer Zeit Streit darüber entstehen kann, ob eine Zustimmung erforderlich war, und weil sonst auch die vom Grundbuchamt anzustellende Prüfung, ob es eine Beibringung solcher Zustimmungen verlangen muß, zu schwierig wird. Der Entwurf stellt daher darauf ab, ob ein Teil des gemeinschaftlichen Eigentums einem Wohnungseigentümer durch Vereinbarung zur ausschließlichen Nutzung überlassen ist und ob diese ausschließliche Nutzung entzogen wird. Hiernach ist die Zustimmung nicht erforderlich, wenn es nur um die Abgrenzung eines mehreren Wohnungseigentümern zustehenden Gebrauchs geht, also z. B. die bisher einem Wohnungseigentümer zugewiesene überwiegende Nutzung eingeschränkt wird. Auch sollen bloße Beeinträchtigungen der Nutzung — z. B. durch eine allgemeine Gebrauchsregelung oder die Erhöhung von Lasten- und Kostenanteilen — nicht der besonderen Zustimmung bedürfen, sondern nur im Wege der Anfechtung des Beschlusses geltend gemacht werden können. Eine solche Regelung beugt nicht nur einer zu starken Rechtsunsicherheit vor, sondern ist auch folgerichtig, weil entsprechende Beschlüsse auch, soweit sie das Sondereigentum betreffen, durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden müssen. Der Entwurf geht davon aus, daß eine Aufhebung einer ausschließlichen Nutzung auch dann vorliegt, wenn sie nur hinsichtlich eines räumlichen Teils der zur Sondernutzung überwiesenen Fläche erfolgt. Einer besonderen Her-

vorhebung im Gesetzestext bedarf es insoweit nicht. Ist eine bestimmte Fläche mehreren Wohnungseigentümern zur ausschließlichen Nutzung überwiesen worden, so soll nach der Konzeption des Entwurfs ebenfalls eine Aufhebung dieser Nutzung der Zustimmung bedürfen, und zwar aller betroffenen Wohnungseigentümer. Auch insoweit bedarf es indessen keiner weiteren Regelung im Text der Vorschrift.

Wegen einer anderen vergleichbaren Regelung bei Einschränkungen von Sonderrechten ist etwa auf § 179 Abs. 3 des Aktiengesetzes zu verweisen.

Bei der Vorbereitung des Gesetzentwurfs ist von einer beteiligten Stelle eine Regelung angeregt worden, nach welcher der Beschluß auch in den Fällen von vornherein unwirksam ist, in denen er sich nicht auf die in § 29 a Abs. 2 bezeichneten Beschlußgegenstände bezieht; lediglich die Verletzung der näheren in § 29 a Abs. 2 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen des Beschlusses solle nicht zur Nichtigkeit sondern nur zu Anfechtbarkeit des Beschlusses führen. Dieser Vorschlag ist im Entwurf nicht aufgegriffen worden, weil dadurch die Rechtssicherheit stark beeinträchtigt werden würde. Die Regelung des Entwurfs entspricht auch der Systematik des geltenden Rechts, wo — wie schon erwähnt — weitgehend angenommen wird, daß ein Mehrheitsbeschluß über Gegenstände, über die an sich nur Vereinbarungen aller Wohnungseigentümer möglich wären, gleichwohl gültig bleibt, wenn er nicht gemäß § 23 Abs. 4 WEG fristgerecht bei Gericht angefochten wird.

Daß in den Fällen, in denen die Einhaltung der Grenzen des § 29 a Abs. 2 bestritten wird, der Beschluß nur ungültig ist, wenn er auf Anfechtung hin vom Gericht für ungültig erklärt worden ist, ergibt sich genügend klar aus § 29 b Abs. 4 und bedarf im Gesetzestext keiner weiteren Hervorhebung.

Zu § 29 c

Absatz 1 entspricht einer in Artikel 1 Nr. 2 des Entwurfs des Bundesrates vorgesehenen Vorschrift. Die Regelung ist erforderlich wegen des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs. Durch sie sollen Schwierigkeiten vermieden werden, die sich ergeben könnten, wenn nach Eintragung eines noch nicht unanfechtbaren Beschlusses, der u. U. später wieder aufgehoben wird, ein gutgläubiger Dritter eines der betroffenen Wohnungseigentumsrechte erwirbt.

In der Diskussion über den Vorschlag des Bundesrates ist darauf hingewiesen worden, daß ein Beschluß auch ohne einen nach § 23 Abs. 4 WEG gestellten Antrag auf gerichtliche Entscheidung nichtig sein könne, nämlich wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten (z. B. Bärmann, Rpfleger 1977 S. 236). Dies sei bei einer Vorschrift, daß der Beschluß erst nach Unanfechtbarkeit in das Grundbuch eingetragen werden dürfe, nicht berücksichtigt. Soweit von Unanfechtbarkeit die Rede ist, ist jedoch jedenfalls in dem hier vorliegenden Entwurf ersichtlich der Ablauf der Frist nach § 23 Abs. 4 oder die rechtskräftige Zurückweisung eines entsprechenden Antrags ge-

meint (§ 29 c Abs. 2). Das schließt nicht aus, daß trotz dieser „Unanfechtbarkeit“ der Beschluß als von vornherein nichtig angesehen wird. Inwieweit hier das Grundbuchamt eine Eintragung abzulehnen hat, richtet sich nach allgemeinen Grundsätzen und bedarf für die hier in Betracht kommenden Fälle keiner besonderen Regelung. Eine möglicherweise zu erwägende Regelung, bei jedem Beschluß vor der Eintragung in das Grundbuch eine Bestätigung durch das zuständige Gericht in einem Verfahren nach §§ 43 ff. WEG zur Feststellung der Wirksamkeit des Beschlusses vorzusehen, wäre zu aufwendig.

Der Gesetzentwurf des Bundesrates berücksichtigt allerdings nicht, daß nach § 23 Abs. 4 WEG die Monatsfrist für die Anfechtung nicht besteht, wenn der Beschluß gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann. Im Hinblick auf diese Ausnahme steht wegen Ablaufs der Frist von einem Monat allein noch nicht fest, daß der Beschluß unanfechtbar ist. Es könnte erwogen werden, die erwähnte Ausnahme in § 23 Abs. 4 Satz 2 überhaupt zu streichen, weil ihre Bedeutung insgesamt unklar ist (BGB-RGRK, 11. Aufl., VI. Band, Anm. 6 zu § 23 WEG; jedoch auch Weitnauer-Wirths, RdNr. 5 und 8 a zu § 23). Die hier in Betracht kommenden neuen Vorschriften geben indessen keinen zwingenden Anlaß zu einer solchen Änderung des § 23 Abs. 4 WEG. Es genügt vielmehr, wenn nach fruchtlosem Ablauf der Anfechtungsfrist von einem Monat die Eintragung in das Grundbuch ermöglicht wird. Dem soll durch die Fassung des Absatzes 2 Satz 1 Rechnung getragen werden.

Durch die Fassung des Absatzes 1 („darf ... nur eingetragen werden“) soll zum Ausdruck gebracht werden, daß hier lediglich besondere Anforderungen an den Beschluß gestellt werden, die Vorschrift dagegen nicht von anderen Eintragungserfordernissen entbinden soll. Sie soll also insbesondere nicht die Beibringung der Zustimmungserklärung eines Sondernutzungsberechtigten oder von Inhabern beschränkter dinglicher Rechte an einem Wohnungseigentum entbehrlich machen.

Erwogen worden ist, in Absatz 1 einen weiteren Satz des Inhalts aufzunehmen, daß zur Eintragung die Zustimmung eines eingetragenen Vormerkungsberechtigten erforderlich ist, wenn die Vormerkung einen Anspruch auf Übertragung des Wohnungseigentums sichert oder die Zustimmung beigebracht werden müßte, falls der vorgemerkte Anspruch schon verwirklicht wäre. Nach allgemeinem Recht steht die Vormerkung der Eintragung vormerkungswidriger Verfügungen nicht entgegen; eine Ausnahme wird zum Teil für den Fall angenommen, daß das mit der Vormerkung belastete Recht gelöscht werden soll (Palandt-Bassenge, BGB, 37. Aufl., Anm. 5 c zu § 883 BGB). Ist in einem der beteiligten Wohnungsgrundbücher eine durch den Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung berührte Vormerkung eingetragen und würde das Grundbuchamt hier ohne Zustimmung des Vormerkungsberechtigten die Inhaltsänderung in allen beteiligten Wohnungsgrundbüchern vermerken, so können sich rechtlich unbefriedigende Situationen ergeben. Wegen solcher Schwierigkeiten hat das Landgericht

Stuttgart in einem Beschluß vom 24. Mai 1974 — 1 T 9/74 — (MittBayNot 1974 S. 213) im Anschluß an die oben für die Löschung des vormerkungsbelasteten Rechts wiedergegebene Auffassung angenommen, daß die Zustimmung des beeinträchtigten Vormerkungsberechtigten (es handelte sich um eine Auflassungsvormerkung) zur Eintragung von Inhaltsänderungen des Wohnungseigentums in das Grundbuch erforderlich sei. (In der Entscheidung ging es um die Änderung der Zuteilung von Pkw-Abstellplätzen). Die Frage wird weiterhin der Entscheidung durch die Rechtsprechung überlassen bleiben können (auch OLG Stuttgart, BWNotZ 1975 S. 93). Gegen eine isolierte Regelung im Rahmen des § 29 c spricht auch, daß die Frage in gleicher Weise bei der Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Vereinbarung nach § 10 WEG auftreten kann.

Absatz 2 enthält nähere Vorschriften über die Führung der Nachweise über das Zustandekommen des Beschlusses und seine Unanfechtbarkeit gegenüber dem Grundbuchamt. Wegen der Fassung der Vorschrift wird auch auf die Begründung zu Absatz 1 verwiesen. Eine Regelung über die Form des Nachweises von etwa erforderlichen Erklärungen eines Sondernutzungsberechtigten oder Drittberechtigten ist entbehrlich, weil diese Fragen ohne weiteres in der Grundbuchordnung ihre Antwort finden (dort § 29).

Eine besondere Vorschrift, daß es bei Vorliegen der in Absatz 2 bezeichneten Nachweise einer Eintragungsbewilligung der Wohnungseigentümer nicht bedarf, ist in den Entwurf ebenso wenig wie in den Gesetzentwurf des Bundesrates aufgenommen worden (Bundesratsentwurf Artikel 1 Nr. 3 — § 10 Abs. 3 WEG — und die Begründung dazu). Eine solche Regelung könnte erwogen werden, weil eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer zwischen ihnen (wegen der Sondernachfolger: § 10 Abs. 2 WEG) auch ohne Eintragung im Grundbuch wirksam, die Eintragung also ein zusätzliches Element ist. Daß Eintragungsbewilligungen der Wohnungseigentümer in den hier in Betracht kommenden Fällen nicht erforderlich sind, dürfte sich indessen schon aus Absatz 2, der sonst entbehrlich wäre, ergeben und bedarf daher keiner besonderen Hervorhebung im Gesetzestext. Nicht ausdrücklich geregelt ist auch, wie zu verfahren ist, wenn nach der Beschlußfassung ein Dritter ein Wohnungseigentumsrecht erwirbt und der Beschluß diesem Dritten gegenüber nicht nach Absatz 3 wirksam ist. Einer Einschränkung des Absatzes 2 für diese Fälle bedarf es nicht, weil die Vorschrift nur den Nachweis des Beschlusses betrifft und die vorstehend behandelte weitere Frage nicht regelt; sie ist nach allgemeinen Grundsätzen zu beurteilen.

Absatz 3 beruht auf folgenden Gründen: Im Falle eines Antrages auf gerichtliche Entscheidung kann bis zum Eintritt der Unanfechtbarkeit des Beschlusses längere Zeit vergehen. Verzögerungen können auch wegen der etwa erforderlichen Beibringung von Erklärungen Drittberechtigter eintreten. In dieser Zeit ist die Eintragung des Beschlusses in das Grundbuch nicht möglich. Erwirbt in dieser Zeit ein Dritter eines der betroffenen Wohnungseigentumsrechte, so können sich Schwierig-

keiten wegen § 10 Abs. 2 WEG ergeben, wonach eine Vereinbarung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur wirkt, wenn sie im Grundbuch eingetragen ist. Absatz 3 soll mit dem Institut der Vormerkung eine Möglichkeit geben, Schwierigkeiten dieser Art zu vermeiden. Da die Vormerkung nicht der Sicherung eines Anspruchs dient, entspricht sie in ihrer Konstruktion nicht der des § 883 BGB. Der Begriff Vormerkung wird in einem anderen Sinne aber bereits auch in § 18 der Grundbuchordnung verwandt. Daß die hier wenig sinnvolle Angabe von Berechtigten bei der Eintragung der Vormerkung nicht in Betracht kommt, wird in Satz 1 ausdrücklich hervorgehoben.

Satz 2 soll zur Vermeidung von Zweifeln sicherstellen, daß die Vormerkung im Sinne des § 10 Abs. 2 dieselbe Wirkung hat, wie die Eintragung des Beschlusses. Der Hinweis auf § 10 Abs. 2 dürfte ausreichend verdeutlichen, daß diese Gleichstellung nur hinsichtlich der dort behandelten Wirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers beabsichtigt ist.

Der nach Satz 3 erforderliche Nachweis der Ungültigerklärung des Beschlusses kann durch Vorlegung der entsprechenden Gerichtsentscheidung und eines Zeugnisses über ihre Rechtskraft (§ 31 FGG) geführt werden. Einer besonderen Vorschrift hierüber bedarf es nicht.

Absatz 4 ist eine Sondervorschrift zu § 13 Abs. 2 GBO. Sie erscheint im Hinblick auf das in ihr vorgesehene Antragsrecht des Verwalters angezeigt.

Zu § 29 d

Während bei der Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Vereinbarung gleichzeitig auch Abreden über die Kosten dieser Änderung und insbesondere der Eintragung in das Grundbuch getroffen werden können, ist es notwendig, für die Fälle der Änderung durch Beschluß eine Kostenregelung zu treffen. Es erscheint angemessen, die Kosten des zustandegewonnenen Beschlusses im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis der Miteigentumsteile zu verteilen. Dies ist daher in Absatz 1 vorgesehen.

Soweit ein Beschluß nicht zustandekommt oder vom Gericht aufgehoben wird, sollen diejenigen Wohnungseigentümer die Kosten tragen, welche die Beschlußfassung verlangt haben. Dies wird in Absatz 2 vorgesehen.

Die Vorschriften in Absatz 1 und Absatz 2 sollten nicht für die Kosten eines gerichtlichen Verfahrens über die Anfechtung des Beschlusses gelten. Es ist vielmehr angemessen, es insoweit bei der allgemeinen Vorschrift über die Kosten gerichtlicher Verfahren in § 47 des Wohnungseigentumsgesetzes zu belassen. Von einer besonderen Vorschrift hierüber ist abgesehen worden, weil das Gewollte auch ohne sie im Gesetz ausreichend zum Ausdruck kommen dürfte. Denn in der Spezialvorschrift über die Kosten gerichtlicher Verfahren (§ 47 WEG) ist kein Vorbehalt zugunsten des § 29 d gemacht.

Zu § 29 e

Satz 1 hat ein Vorbild in Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzentwurfs des Bundesrates. Eine Regelung dieser Art ist erforderlich, um sicherzustellen, daß die erleichterte Abänderbarkeit der Gemeinschaftsordnung nach den §§ 29 a bis 29 d nicht bei Begründung des Wohnungseigentums in der Teilungserklärung eingeschränkt oder ausgeschlossen werden kann. Im Interesse einer klaren Rechtslage werden dabei auch andere Modifizierungen als der Ausschluß oder die Einschränkung der Vorschriften für unzulässig erklärt, so daß die Vorschriften der §§ 29 a bis 29 d stets unverändert anwendbar sind.

Satz 2 soll sicherstellen, daß neben der neuen Regelung auch weiterhin die Möglichkeit verbleibt, Vereinbarungen unter Mitwirkung aller Wohnungseigentümer durch Vertrag statt durch Beschluß zu treffen, aufzuheben oder abzuändern. Wie schon im allgemeinen Teil der Begründung zu diesem Abschnitt ausgeführt worden ist, besteht kein Anlaß, diese bisher zur Verfügung stehende Möglichkeit zu beseitigen.

Wie in der Begründung zu Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzentwurfs des Bundesrates ausgeführt ist, enthalten die Gemeinschaftsordnungen schon jetzt häufig die Bestimmung, daß sie durch Beschluß einer qualifizierten Mehrheit der Wohnungseigentümer abgeändert werden können. Es muß damit gerechnet werden, daß hiernach auch geringere Mehrheiten oder sonst geringere Anforderungen als nach dem Entwurf vorgesehen sind.

Es kann hier auf sich beruhen, inwieweit solche rechtsgeschäftlichen Bestimmungen über Änderungen von Vereinbarungen durch Beschluß nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften unbedenklich sind. Das gleiche gilt für die Frage, welche Wirkung derartige Beschlüsse haben, ob sie z. B. die Vereinbarungen selbst ändern oder nur Beschlüsse im Rahmen von Vereinbarungen sind und ob und in welcher Weise gegebenenfalls ihre Eintragung in das Grundbuch möglich wäre und erreicht werden könnte (zu diesen Fragen z. B. Tasche, DNotZ 1973 S. 453; Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 3. Aufl., Rdnr. 54 und 56 zu § 10 WEG; Soergel-Baur, BGB, 10. Aufl., Bd. 4, Rdnr. 7 zu § 10 WEG). Es besteht kein Anlaß, diese Frage im Zusammenhang mit den im Entwurf vorgesehenen neuen Regelungen zu entscheiden.

Soweit derartige rechtsgeschäftliche Bestimmungen nach geltendem Recht zulässig sind, besteht kein zwingender Grund, sie bei der Einführung der neuen gesetzlichen Vorschriften über die Abänderung durch Beschluß zu verbieten. Soweit es nach geltendem Recht zulässig ist, z. B. in Gemeinschaftsordnungen Möglichkeiten für eine Änderung der Verteilungsschlüssel für die Kosten und Lasten durch Mehrheitsbeschluß vorzusehen (Tasche, a. a. O.), sollten solche rechtsgeschäftliche Regelungen durch die im Entwurf vorgeschlagene Novelle nicht beseitigt werden. Mit Satz 2 wird auch bezweckt, solche Regelungen, soweit sie zulässig sind, unberührt zu lassen. Der Entwurf weicht auch insoweit von dem Vorschlag des Bundesrates ab, nach dem derartige rechtsgeschäftliche Regelungen neben der neu vor-

zusehenden gesetzlichen Möglichkeit einer Änderung von Gemeinschaftsordnungen durch Beschluß wohl keinen Bestand mehr haben sollen (Begründung zum Gesetzentwurf des Bundesrates S. 14 Spalte 1).

Zu Nummer 9

Die Nummer des bisherigen 4. Abschnittes des I. Teils des Wohnungseigentumsgesetzes muß wegen des in Artikel 1 Nr. 8 vorgesehenen neuen Abschnitts geändert werden.

Zu Nummer 10

§ 36 Abs. 2 WEG bestimmt, daß in den Fällen, in denen sich das Dauerwohnrecht auf Räume bezieht, die dem Mieterschutz unterliegen, der Eigentümer von einem vereinbarten Heimfallanspruch nur Gebrauch machen kann, wenn ein Grund vorliegt, aus dem ein Vermieter die Aufhebung des Mietverhältnisses verlangen oder kündigen kann. Die Vorschrift knüpft in ihrer Terminologie (Aufhebung des Mietverhältnisses) an die frühere Mieterschutzgesetzgebung an, die weggefallen ist. Der Entwurf sieht für die Vorschrift einen Wortlaut vor, der auf das jetzt geltende Mietrecht abgestimmt ist. Daß bei der Anwendung der Vorschrift an Stelle der früheren Mieterschutzgesetzgebung die entsprechenden jetzt geltenden mietrechtlichen Vorschriften heranzuziehen sind, wird im Schrifttum schon für die jetzige Fassung angenommen (Weitnauer-Wirths, WEG, 5. Aufl. Rdnr. 3 ff. zu § 36).

Zu Nummer 11 und 12

Diese Vorschriften entsprechen Artikel 1 Nr. 14 und Nr. 16 des Gesetzentwurfs des Bundesrates und sind zum Zwecke der Vereinfachung der Beratungen auch hier aufgenommen worden (Nummer 2 des Abschnitts „Allgemeines“ der Begründung). Wegen der Gründe für die Vorschriften wird auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 14 und Nr. 16 zum Gesetzentwurf des Bundesrates verwiesen.

Zu Nummer 13

Anstelle der in § 59 WEG vorgesehenen Richtlinien des Bundesministers für Wohnungsbau ist von der Bundesregierung unmittelbar aufgrund des Artikels 84 Abs. 2 des Grundgesetzes eine allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes erlassen worden (Bundesanzeiger Nr. 58 vom 23. März 1974). Die früheren Richtlinien sind weggefallen. § 59 WEG ist gegenstandslos.

Zu Artikel 2

Zu Nummer 1

Im Zusammenhang mit den im Entwurf neu vorgesehenen §§ 29 a bis 29 e WEG über die erleichterte Änderung der Gemeinschaftsordnung ergibt sich die Frage, wie die Gebühr für die Eintragungen in das

Grundbuch zu bemessen ist. Nach geltendem Recht ist streitig, ob bei Änderungen des Inhalts des Sondereigentums ebenso viele Änderungen anzunehmen sind, wie es Miteigentumsanteile gibt, oder nur eine Änderung. Im ersteren Fall würden mehrere Gebühren anfallen, im letzteren nur eine, so daß die Kostenlast insgesamt gesehen geringer wäre. Um die im Entwurf vorgeschlagene erleichterte Änderung der Gemeinschaftsordnungen auch gebührenrechtlich zu fördern, will der Entwurf die zuletzt behandelte Auffassung ausdrücklich im Gesetzestext verankern. Außerdem soll die Neufassung des § 76 Abs. 2 der Kostenordnung klarstellen, daß auch eine gleichzeitige Änderung mehrerer Einzelregelungen der Gemeinschaftsordnung die Gebühr nur einmal auslöst.

Zu Nummer 2 und 3

Nach dem im Entwurf neu vorgesehenen § 29 b Abs. 3 Satz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes hat der Notar die dort vorgesehene Abschrift den Wohnungseigentümern zu übersenden, die in der Wohnungseigentümerversammlung nicht erschienen oder vertreten waren. Es erscheint angemessen, daß hierfür dem Notar die Schreibauflagen und Postgebühren ersetzt werden. Nach § 152 der Kostenordnung erhält der Notar, dem die Gebühren für seine Tätigkeit selbst zufließen, Schreibauflagen und Postgebühren für die ihm aufgrund besonderer Vorschriften obliegenden Mitteilungen an Behörden. Durch den im Entwurf vorgesehenen neuen Absatz 3 des § 152 soll erreicht werden, daß er die Schreibauflagen und Postgebühren auch für die hier in Betracht kommende Anfertigung und Übermittlung von Abschriften an Privatpersonen erhält. Außerdem bestimmt der vorgeschlagene Absatz 3, daß die bezeichneten Kosten auch in den Fällen erhoben werden, in denen die Gebühren für die Tätigkeit des Notars der Staatskasse zufließen, wie es in Baden-Württemberg der Fall ist. Es besteht kein Anlaß, insoweit einen Unterschied zu machen.

Die Änderung der Überschrift des § 152 soll diese redaktionell an den neueren Sprachgebrauch der Gerichtskostengesetze anpassen.

Zu Artikel 3

Artikel 3 enthält die erforderlichen Übergangsvorschriften.

Nach Absatz 1 sollen die Regelungen des Entwurfs auch für Wohnungseigentum gelten, das bei Inkrafttreten der Novelle bereits besteht. Die im Entwurf vorgesehenen Vorschriften dienen dem Ziel, die Rechtsstellung der Wohnungseigentümer zu verbessern. Dieses Ziel würde für einen Großteil — auf absehbare Zeit sogar für den größeren Teil — der Wohnungseigentumsrechte nicht erreicht, wenn die bestehenden Anlagen nicht einbezogen würden. Die Neuregelungen bedeuten für die bereits bestehenden Anlagen lediglich eine Änderung des Inhalts des Eigentums im Rahmen der Regelungsbefugnis nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes. Es ist bei den im Entwurf vorgeschlagenen Vorschriften darauf Bedacht genommen

worden, die Interessen aller Beteiligten ausgewogen zu berücksichtigen und niemandem unverhältnismäßige Nachteile aufzuerlegen.

Absatz 2 soll verhindern, daß vor Inkrafttreten der Neuregelung ergangene Einladungen zu Wohnungseigentümersversammlungen nachträglich dem neuen Recht unterworfen werden, wenn die Versammlung erst nach Inkrafttreten der Novelle stattfindet. Es sollte dann aber auch für die Beschlußfähigkeit solcher Versammlungen beim bisherigen Recht verbleiben. Gegen die Notwendigkeit der Regelung ist angeführt worden, daß das Gesetz ohnehin frühestens 6 Monate nach der Verkündung in Kraft tritt; der Rechtsverkehr könne sich also schon vor dem Inkrafttreten auf die neuen Vorschriften einstellen. Die Regelung erscheint jedoch gleichwohl im Interesse einer klaren zeitlichen Abgrenzung zwischen dem alten und dem neuen Recht zweckmäßig.

Absatz 3 enthält eine Übergangsvorschrift zu Artikel 1 Nr. 11. Die Vorschrift entspricht Artikel 2 § 1 Abs. 4 des Gesetzentwurfs des Bundesrates und ist zum Zwecke der Vereinfachung der Beratungen zusammen mit der dazugehörigen Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes auch hier aufgenommen worden (Begründung zu Artikel 1 Nr. 11).

Wegen der Gründe für die Vorschrift wird auf die Begründung zu Artikel 2, § 1 des Bundesratsentwurfs verwiesen.

Zu Artikel 4 und 5

Artikel 4 enthält die übliche Berlin-Klausel. Da die vorgesehenen Neuregelungen einige wesentliche materielle Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes enthalten, sollte der Rechtspraxis etwa ein halbes Jahr Zeit gelassen werden, sich darauf einzustellen.

Stellungnahme des Bundesrates

I.

1. Der Bundesrat hat in dieser Legislaturperiode bereits am 17. Dezember 1976 einen Gesetzentwurf zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes beschlossen mit dem Ziel, die Rechtsstellung der Wohnungseigentümer zu verbessern — vgl. BR-Drucksache 729/76 (Beschluß) unter Bezugnahme auf BR-Drucksache 133/76 (Beschluß) —. Dieser Gesetzentwurf liegt dem Deutschen Bundestag vor.

Die Bundesregierung hat in ihrer Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates ebenfalls die Vorlage eines Entwurfs zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes angekündigt. Der Bundesrat begrüßt es, daß dieser Entwurf nunmehr vorliegt. Er gibt der Erwartung Ausdruck, daß das Gesetzgebungsverfahren ohne weitere Verzögerungen durchgeführt und im Interesse der Wohnungseigentümer alsbald ein Gesetz verabschiedet wird.

2. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung schließt sich in weiten Teilen dem Bundesratsentwurf an (vgl. Artikel 1 Nr. 2, 3, 4, 6, 7, 11 und 12 des vorliegenden Entwurfs).

Der Bundesrat hat darüber hinaus insbesondere Regelungen vorgeschlagen, die eine erleichterte Abänderung von Gemeinschaftsordnungen ermöglichen und die Wohnungseigentümer vor übermäßigen Nutzungsbeschränkungen beim Gebrauch ihres Eigentums schützen sollen. Mit der gleichen Zielsetzung bringt der Regierungsentwurf hierzu Alternativvorschläge (Artikel 1 Nr. 1 und 8 des Entwurfs). Dies wird vom Bundesrat begrüßt. Die in diesen beiden Bereichen zu lösenden Probleme sind in Einzelfragen nach der tatsächlichen und rechtlichen Seite hin nicht einfach gelagert. Die Vorschläge des Bundesrates haben in den beteiligten Kreisen zwischenzeitlich eine eingehende Diskussion erfahren, die in dem vorliegenden Entwurf verwertet wird. Er stellt deshalb insoweit eine nützliche Ergänzung für das weitere Gesetzgebungsverfahren dar.

- 2.1 Die in Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a des Entwurfs vorgesehenen neuen Absätze 2 und 3 des § 15 WEG, die den Schutz des Wohnungseigentums vor übermäßigen Nutzungsbeschränkungen bezwecken, sind gegenüber der vom Bundesrat vorgeschlagenen Regelung (Artikel 1 Nr. 6 des Bundesratsentwurfs) jedoch schwer verständlich. Die Regelung dürfte insbesondere wegen der

zahlreichen unbestimmten Rechtsbegriffe in der Praxis der Wohnungseigentümer schwer zu handhaben sein.

- 2.2 Dies gilt in gleicher Weise für die Regelung des § 29 a Abs. 2 WEG in Artikel 1 Nr. 8 des Entwurfs, der die Bereiche abgrenzt, in denen eine erleichterte Abänderbarkeit von Vereinbarungen zulässig sein soll. Insbesondere wird die vorgeschlagene notarielle Beurkundung der Beschlüsse (§ 29 b WEG) die Abänderbarkeit erschweren und nicht unerheblich verteuern. Die Regelung wird dadurch auch wesentlich komplizierter und umfangreicher als die vom Bundesrat vorgeschlagene Lösung (vgl. Artikel 1 Nr. 3 des Bundesratsentwurfs).

Der Entwurf enthält — anders als der Gesetzentwurf des Bundesrates (vgl. Artikel 1 Nr. 2 des Bundesratsentwurfs) — keine Regelung, nach der die Zustimmung dinglich Berechtigter zur Änderung von Vereinbarungen, die nach § 5 Abs. 4 WEG zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden, entbehrlich ist. Da somit die Abänderung am Widerspruch nur eines dinglich Berechtigten scheitern kann, wird das angestrebte Ziel, die erleichterte Abänderung von Gemeinschaftsordnungen zu ermöglichen, nach der Lösung des Regierungsentwurfs in vielen Fällen nicht erreicht werden können.

3. Der Bundesrat bedauert, daß die Bundesregierung die Vorschläge des Bundesrates zur Lösung der Probleme, die übergroße Wohnanlagen sowohl für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als auch für das gerichtliche Verfahren mit sich bringen (vgl. hierzu Artikel 1 Nr. 1 und 15 des Bundesratsentwurfs), nicht aufgegriffen und hierzu auch keine Alternativvorschläge vorgelegt hat.
4. Keine Lösung bietet der Regierungsentwurf auch für das Problem mißbräulicher Stimmrechtsregelungen an, sieht man von Artikel 1 Nr. 2 (§ 18 WEG) und von der nach Artikel 1 Nr. 8 (§ 29 a Abs. 1 WEG) des Entwurfs erforderlichen Stimmenmehrheit ab. Eine Lösung wäre um so notwendiger, als nach dem Entwurf ungerechtfertigte Stimmrechtsregelungen nicht der vereinfachten Abänderbarkeit unterliegen sollen (vgl. hierzu Artikel 1 Nr. 3, 5, 6, 7 und 11 des Bundesratsentwurfs).

II.

Im übrigen nimmt der Bundesrat zu den einzelnen Bestimmungen wie folgt Stellung:

Artikel 1

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

1. Zu Artikel 1 Nr. 8 (§§ 29 b und 29 c WEG)

a) Zu § 29 b Abs. 4 WEG

In § 29 b Abs. 4 sind nach den Worten „§ 24 Abs. 2 bis 5,“ die Worte „Abs. 6 Satz 3,“ einzufügen.

Begründung

In § 24 Abs. 6 Satz 3 wird bestimmt, daß jeder Wohnungseigentümer berechtigt ist, die Niederschriften über die Versammlung der Wohnungseigentümer einzusehen. Dies muß in gleicher Weise für die Niederschriften der Beschlüsse nach den §§ 29 a und 29 b gelten.

b) Zu § 29 c Abs. 1 WEG

In § 29 c Abs. 1 ist folgender Satz 2 anzufügen:

„Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts der einzutragenden Vereinbarung kann auf die nach § 29 b aufgenommene notarielle Urkunde Bezug genommen werden.“

Begründung

Die vorgeschlagene Ergänzung entspricht § 7 Abs. 3 WEG. Durch die Gestattung einer Bezugnahme auf die notarielle Urkunde soll eine „Überfrachtung“ des Wohnungseigentumsgrundbuchs durch umfangreiche Vereinbarungstexte vermieden und einer zusätzlichen Belastung der Grundbuchämter vorgebeugt werden.

Artikel 2

Änderung der Kostenordnung

2. Zu Artikel 2 Nr. 3 (§ 152 KostO)

Artikel 2 Nr. 3 ist wie folgt zu fassen:

„3. § 152 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Der Notar erhält Schreibauslagen auch für die ihm auf Grund besonderer Vorschriften obliegenden Mitteilungen an

Behörden und für die nach § 29 b Abs. 3 Satz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes zu übersendenden Abschriften.“

b) In Absatz 2 Nr. 1 Buchstabe b werden nach dem Wort „Mitteilungen“ die Worte „und Abschriften“ angefügt.“

Begründung

Nach dem im Entwurf neu vorgesehenen § 29 b Abs. 3 Satz 3 WEG hat der Notar die dort vorgesehene Abschrift der Niederschrift den Wohnungseigentümern zu übersenden, die in der Wohnungseigentümerversammlung nicht erschienen oder vertreten waren. Wie bereits in der Begründung zum Regierungsentwurf (S. 25) zutreffend ausgeführt, ist es angemessen, daß hierfür dem Notar die Schreibauslagen und Postgebühren ersetzt werden. Dies soll auch dann gelten, wenn die Gebühren für die Tätigkeit des Notars der Staatskasse zufließen, wie es z. T. in Baden-Württemberg der Fall ist.

Das Land Baden-Württemberg ist jedoch der Auffassung, daß aus dem geltenden § 152 Abs. 1 KostO die Worte „, dem die Gebühren für seine Tätigkeit selbst zufließen,“ überhaupt gestrichen werden sollten. Diese Beschränkung hat Bedeutung nur für die im Landesdienst stehenden Notare in Baden-Württemberg, und auch für sie nur insoweit, als die Gebühren nicht ihnen, sondern der Stataskasse zufließen. In allen anderen Bundesländern ist der Unterschied ohne Bedeutung, weil es dort nur Notare gibt, auf die § 152 KostO ohne die erwähnte Einschränkung Anwendung findet.

Der derzeitige Rechtszustand hat vor allem zur Folge, daß die Kostenrechnungen der im Landesdienst stehenden Notare häufig niedriger sind als entsprechende Kostenansätze der Anwaltsnotare und der Nurnotare. Insoweit liegt eine Wettbewerbsverzerrung vor, die das Land für unerwünscht hält. Wegen ähnlicher Verzerrungen ist bereits vorgesehen, das Umsatzsteuergesetz dahin zu ändern, daß auch die Gebühren für die Tätigkeit der im Landesdienst stehenden Notare der Umsatzsteuerpflicht unterworfen werden (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 des Entwurfs eines Umsatzsteuergesetzes 1979, BT-Drucksache 8/1779).

Die durch § 29 b Abs. 3 Satz 3 WEG i. d. F. des Entwurfs bedingte Änderung des § 152 KostO sollte zum Anlaß genommen werden, durch die Streichung des Zusatzes „, dem die Gebühren für seine Tätigkeit selbst zufließen,“ in § 152 Abs. 1 die dargestellte Wettbewerbsverzerrung zu beseitigen. Die Anfügung eines besonderen Absatzes 3 in § 152 KostO wird in diesem Falle überflüssig, da der darin vorgesehenen Regelung durch die vorgeschlagenen Änderungen Rechnung getragen wird.

Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates

Die Bundesregierung nimmt zu den Ausführungen und Vorschlägen des Bundesrates wie folgt Stellung:

Zu I.2.1

Die Beanstandung der in Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe durch den Bundesrat bezieht sich offenbar auf die Rechtsbegriffe in dem dort vorgeschlagenen neuen § 15 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 WEG. Nummer 1 hat ein Vorbild in dem gegenwärtigen § 15 Abs. 2 WEG, führt also keine neuen Begriffe in das Wohnungseigentumsrecht ein. Der in Nummer 2 verwendete Begriff der unwesentlichen Beeinträchtigung dürfte für die Rechtspraxis keine nennenswerten Schwierigkeiten mit sich bringen und findet sich zudem insbesondere auch in § 906 BGB. Die in Nummer 3 vorgesehene Berücksichtigung eines wichtigen Grundes ist aus dem Gesetzentwurf des Bundesrates übernommen.

Zu I.2.2

Die im Entwurf vorgesehene nähere Abgrenzung der Möglichkeiten für eine Änderung der Gemeinschaftsordnung, die insbesondere zum Schutz der Minderheiten erforderlich ist, hat zwangsläufig zur Folge, daß der Vorschlag in Artikel 1 Nr. 8 des Entwurfs umfangreicher ist als der entsprechende Gesetzesvorschlag des Bundesrates. Das muß im Interesse einer ausgewogenen Regelung hingenommen werden. Das gleiche gilt für die im Entwurf vorgesehene notarielle Beurkundung, die zur Wahrung der Rechtssicherheit vorgeschlagen wird. Die Gründe für den Verzicht auf eine Regelung über die Entbehr-

lichkeit der Zustimmung dinglich Berechtigter zu Änderungen der Gemeinschaftsordnung sind in der Begründung zu Artikel 1 Nr. 8 — § 29 a — des Entwurfs dargelegt. Wie dort näher ausgeführt wird, bestehen gegen den Vorschlag des Bundesrates, diese Zustimmung allgemein für entbehrlich zu erklären, Bedenken.

Zu I.3

Der Vorschlag des Bundesrates, die Bildung von Wohnungseigentum mit mehr als hundert Miteigentumsanteilen zu verbieten, wird von der Bundesregierung aus den im Abschnitt „Allgemeines“ Nr. 2 Buchstabe a der Begründung ihres Entwurfs dargelegten Gründen nicht unterstützt. Im übrigen wird auf die Stellungnahme der Bundesregierung zu Artikel 1 Nr. 1 und 15 des Bundesratsentwurfs verwiesen.

Zu I.4

Die Gründe, aus denen im Gesetzentwurf der Bundesregierung eine Regelung über Stimmrechtsbegrenzungen nicht enthalten sind und aus denen der Vorschlag des Bundesrates nicht aufgegriffen worden ist, Stimmrechtsregelungen der vereinfachten Abänderbarkeit zu unterwerfen, sind im Abschnitt „Allgemeines“ Nr. 2 Buchstabe c der Begründung zu dem vorliegenden Gesetzentwurf dargelegt.

Zu II.1 und II.2

Diesen Änderungsvorschlägen des Bundesrates wird zugestimmt.

