

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

A. Zielsetzung

Erschwerung der Umwandlung bestehender Mietwohnungen in Wohnungseigentum.

B. Lösung

Erhöhung der Anforderungen an die Abgeschlossenheit von Wohnungen sowie Vorkehrungen gegen die Umgehung dieser Anforderungen durch Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
021 (424) — 842 04 — Wo 113/92

Bonn, den 30. April 1992

An den
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 639. Sitzung am 14. Februar 1992 beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister der Justiz.

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

Kohl

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766), wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Wohnungen oder sonstige Räume sind nur in sich abgeschlossen, wenn die Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken oder die entsprechenden Wände und Decken bei sonstigen Räumen den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen, die im Zeitpunkt der Erteilung der Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 gelten. Die Landesregierungen werden ermächtigt,

- a) zur Förderung von Investitionen für wohnwerterhöhende oder wohnraumschaffende Maßnahmen,
- b) zur Erhaltung oder weiteren Nutzung von Baudenkmälern,
- c) zur Förderung des Erwerbs von Wohnungen durch ihre Mieter oder
- d) zur Begründung von Wohnungseigentum zugunsten von Miterben, wenn das Grundstück zum Nachlaß gehört,

durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß Wohnungen oder sonstige Räume auch dann in sich abgeschlossen sind, wenn die Trennwände und Trenndecken nicht den Anforderungen nach Satz 1 entsprechen.“

2. In § 15 Abs. 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Vereinbarungen des Inhalts, daß einem Teileigentümer die ausschließliche Nutzung einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Wohnung überlassen wird, sind unzulässig.“

3. § 32 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„§ 3 Abs. 2a und 3 gilt entsprechend.“

Artikel 2

Inkrafttreten, Übergangsvorschriften

(1) Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

(2) Ist eine Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erteilt worden, so kann das Grundbuchamt vor Eintragung des Wohnungseigentums die Vorlage einer neuen Bescheinigung verlangen, wenn erhebliche Zweifel bestehen, ob die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit nach § 3 Abs. 2a des Wohnungseigentumsgesetzes gegeben sind.

(3) § 15 Abs. 1 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes gilt nicht für Vereinbarungen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wirksam geworden sind.

Begründung**A. Allgemeines**

Die Umwandlung von Altbau Mietwohnungen in Eigentumswohnungen hat in der Vergangenheit vielfach zur Verdrängung von Altmietern geführt und deshalb in der Öffentlichkeit erhebliche Kritik auf sich gezogen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 26. Juli 1989 (Az.: 8 B 112/89) entschieden, daß die für die Umwandlung erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2) nur noch dann zu erteilen ist, wenn das jeweilige Objekt die heutigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Schall-, Wärme- und Brandschutz erfüllt. Durch diese Rechtsprechung, die vom Bundesverfassungsgericht nicht beanstandet worden ist (Beschluß vom 3. November 1989 — Az.: 1 BvR 1212/89), sind Umwandlungen von Altbauwohnungen in Wohnungseigentum wesentlich erschwert worden. Dadurch wurde der durch die zahlreichen Umwandlungen von Altbauwohnungen gefährdete Mieterschutz wieder effektiviert. Der Bundesgerichtshof hat zwischenzeitlich jedoch die gegenteilige Auffassung vertreten und den Gemeinsamen Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes angerufen (Beschluß vom 14. Februar 1991 — Az.: V ZB 12/90). Es steht zu befürchten, daß der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts entgegentritt und daß sich damit eine für Mieter ungünstige Interpretation der Rechtslage durchsetzen würde.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Vorlagebeschluß im Zusammenhang mit den von ihm gegen die Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts erhobenen Bedenken ausdrücklich auf die Möglichkeit einer Entscheidung des Gesetzgebers im Sinne jener Rechtsprechung hingewiesen. Auch deshalb sollte diese Ausgangslage Anlaß geben, die gesetzliche Regelung durch eine klarstellende Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes im Sinne der Interpretation des Bundesverwaltungsgerichts auszugestalten, also nur solche Wohnungen oder sonstige Räume als abgeschlossen anzuerkennen, die insoweit den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügen.

Zwar soll das Wohnungseigentumsgesetz eine breite Streuung des Eigentums ermöglichen und den Immobilienmarkt für das kleinere und mittlere Privatkapital zugänglich machen. Auch trägt die Schaffung von Wohnungseigentum tendenziell nicht unwesentlich zur baupolitisch wichtigen Erhaltung und Modernisierung älterer Wohngebäude bei. Dennoch überwiegt das Gewicht der Erkenntnis, daß eine Umwandlung größerer Teile des Altbauwohnungsbestandes in Eigentumswohnungen wegen der damit zumeist verbunde-

nen Verdrängung einer insgesamt hohen Zahl von Altmietern und der sich daraus ergebenden weiteren Belastungen für den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt mietpolitisch große Nachteile mit sich bringt, die nicht hinnehmbar sind. Damit die Länder auch andere öffentliche Belange (Schaffung neuen Wohnraums, Modernisierung, Denkmalschutz, Wohnungserwerb durch Mieter) angemessen berücksichtigen können, soll ihnen der Erlaß entsprechender Rechtsverordnungen möglich sein. Die dahin gehende Verordnungsermächtigung soll sich auch auf die Aufteilung von in einen Nachlaß fallenden Grundstücken erstrecken, um den Erben eine Form der Auseinandersetzung des Nachlasses zu ermöglichen, die die anderenfalls häufig erforderliche Veräußerung des Grundstücks vermeidet und so der Bewahrung des Grundeigentums im Familienverband dient.

Seit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts versuchen umwandlungswillige Personen zunehmend, den erhöhten Anforderungen an die Abgeschlossenheit von Wohnungen durch sog. „Keller-eigentum“ — also durch die Verbindung von Teileigentum an Nebenräumen wie Kellern mit dem Sondernutzungsrecht an einer Wohnung — auszuweichen. Dieses Ausweichverhalten soll durch die Novelle ebenfalls ausgeschlossen werden.

Ausnahmetatbestände zu den vorgesehenen Neueregungen für bestimmte Fallkonstellationen würden erfahrungsgemäß wiederum in erster Linie als Ansatzpunkt für Ausweichstrategien benutzt werden und sind deshalb nicht in die Änderungsvorschläge aufgenommen worden.

Die rasche Verabschiedung des Gesetzes erscheint erforderlich, da eine vor seinem Inkrafttreten liegende Entscheidung des Gemeinsamen Senats im Sinne des Vorlagebeschlusses des Bundesgerichtshofs eine Welle von Umwandlungsanträgen auslösen würde, die dann letztlich zur Verdrängung einer großen Zahl betroffener Altmietern führen würde. Dies würde die ohnehin sehr angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in nicht zu verantwortender Weise verschärfen.

B. Zu den einzelnen Vorschriften**Zu Artikel 1****Zu Nummer 1 (§ 3 Abs. 2a WEG)**

Durch den neuen § 3 Abs. 2a sollen die strengeren Anforderungen an die Abgeschlossenheit auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesverwal-

tungsgerichts gesetzlich festgeschrieben werden. Das Wort „nur“ in Satz 1 soll darauf hinweisen, daß der Begriff der Abgeschlossenheit nicht abschließend bestimmt wird, sondern die übrigen Voraussetzungen, wie sie etwa in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974 (Bundesanzeiger Nr. 58/74 S. 2) festgelegt sind, unbeschadet der Sonderregelungen in § 3 Abs. 3 weiter erfüllt sein müssen.

Ausnahmen und Befreiungen nach dem Landesbauordnungsrecht sollen nicht zugelassen werden. Den Ländern soll jedoch — den neuen Ländern vor allem nach Auslaufen der zeitlich begrenzten Sonderregelung des Absatzes 3 — durch Satz 2 der Neuregelung bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen die Möglichkeit eröffnet werden, durch Rechtsverordnung eine von Satz 1 des neuen Absatzes 2a abweichende Rechtslage zu schaffen. Dies entspricht hinsichtlich der wohnwerterhöhenden und wohnraumschaffenden Maßnahmen auch der Intention des Gesetzgebers, wie sie in Artikel 11 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 266) deutlich geworden ist. Die dort getroffene Sonderregelung für das in Artikel 3 des Einigungsvertrages bezeichnete Gebiet erfolgte gerade vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Auch der Erwerb der Wohnungen durch ihre bisherigen Mieter sollte nicht durch allzu hohe technische Anforderungen künstlich erschwert oder sogar verhindert werden. Hier würde sich die gute Absicht, nämlich über hohe technische Anforderungen an die Abgeschlossenheit einer Wohnung ihre Umwandlung zu erschweren und damit den Mietern mehr Schutz zu bieten, geradezu schädlich auswirken: Eigentum ist der beste Mieterschutz.

Besondere Probleme ergeben sich ferner häufig bei der Auseinandersetzung eines Nachlasses, zu dem ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück gehört. In diesen Fällen ist den Erben eine wertmäßig den Erbteilen entsprechende Aufteilung des Nachlasses unter Bewahrung des Eigentums am Grundstück oft nur durch Begründung von Wohnungseigentum zugunsten einzelner Miterben möglich. Die insoweit vorgesehene Ausnahme ermöglicht es, in solchen Fällen den oft seit langem bestehenden Familienbesitz im Eigentum der Nachkommen zu erhalten.

Schließlich gehören die Belange des Denkmalschutzes neben der Modernisierung und Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu denen, die das Landesbauordnungsrecht als so gewichtig ansieht, daß es zu ihren Gunsten Ausnahmen zuläßt. Es ist nicht einzusehen, daß für die Abgeschlossenheit als Voraussetzung für die Bildung von Wohnungseigentum in diesen Fällen schärfere Anforderungen gelten sollen.

Die Weitergeltung von § 3 Abs. 3 hat zur Folge, daß es in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages bezeichneten Gebiet bei der bestehenden Rechtslage bleibt,

so daß die erhöhten Anforderungen an die Abgeschlossenheit im Beitrittsgebiet erst mit Ablauf des Jahres 1996 verbindlich werden und es ansonsten bei der derzeit geltenden Rechtslage bleibt.

Zu Nummer 2 (§ 15 Abs. 1 Satz 2 WEG)

Vereinbarungen der Wohnungseigentümer nach § 15 Abs. 1 können den Inhalt haben, daß einem bestimmten Wohnungseigentümer ausschließliche Gebrauchsvorteile am gemeinschaftlichen Eigentum (z. B. einer Garage) eingeräumt werden. Derartige ausschließliche Nutzungsrechte haben, auch wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen werden (vgl. § 10 Abs. 3), gleichsam dingliche Wirkung. Für Teileigentum im Sinne des § 1 Abs. 3 gilt dies nach § 1 Abs. 6 entsprechend.

In der Praxis wird zunehmend von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, mit Teileigentum die ausschließliche Nutzung an gemeinschaftlichem Eigentum zu verbinden. Dies geschieht vornehmlich in der Weise, daß bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen Teileigentum an Nebenräumen wie Kellern begründet wird und den einzelnen Teileigentümern die ausschließliche Nutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum verbleibenden einzelnen Wohnungen zugewiesen wird. Damit wird wegen der gleichsam dinglichen Wirkung der Überlassung zur ausschließlichen Nutzung im wirtschaftlichen Ergebnis Wohnungseigentum erreicht, ohne daß die zur Begründung von Wohnungseigentum erforderliche Abgeschlossenheit der Wohnungen nachgewiesen sein muß. Diese Praxis der Begründung von sog. „Kellereigentum“ ist von einem Teil der Rechtsprechung (z. B. Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluß vom 7. November 1991 — Az.: 2 Z 137/91; anders z. B. Landgericht Nürnberg-Fürth, Beschluß vom 24. Juli 1991 — Az.: 13 T 7365/90) gebilligt worden.

Dieser unerwünschten Gestaltungsform, die typischerweise der Umgehung erhöhter Abgeschlossenheitsanforderungen dient, soll durch den neuen Satz 2 des § 15 Abs. 1 begegnet werden. Unverhältnismäßige Wirkungen sind damit nicht verbunden. Insbesondere kann dem durchaus berechtigten Interesse eines Sondereigentümers, in einem gemischt genutzten Gebäude mit eigenen Geschäftsräumen eine Wohnung zu verbinden, dadurch Rechnung getragen werden, daß an den Geschäftsräumen Teileigentum und an der Wohnung Wohnungseigentum begründet wird.

Dagegen bedarf es in diesem Zusammenhang keiner besonderen Regelung über die Bildung von Bruchteilseigentum an Gebäuden mit mehreren Wohnungen. Das Bruchteilseigentum als weitere Umgehungsform für das Erfordernis der Abgeschlossenheit von Wohnungen zur Begründung von Wohnungseigentum ist wegen der unsicheren Rechtsposition der Bruchteilseigentümer nur vereinzelt vorgekommen und dürfte sich auch in Zukunft nicht durchsetzen, da sich die Rechtsposition von Bruchteilseigentümern für

die Sicherung von Krediten durch Grundpfandrechte wenig eignet.

Zu Nummer 3 (§ 30 Abs. 1 Satz 2 WEG)

Es handelt sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten, Übergangsvorschriften)

Die gesetzliche Festlegung der Anforderungen an die Abgeschlossenheit von Wohnungen sowie das Verbot, durch Vereinbarung mit Teileigentum ein Sondernutzungsrecht an einer Wohnung zu verbinden, sollen so schnell wie möglich in Kraft treten. Nach einhelliger Auffassung (z. B. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 11. Dezember 1987 — Az.: 8 C 55.85) ist das Grundbuchamt an den Inhalt der von der Baubehörde nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 erteilten Bescheinigung nicht gebunden. Es hat die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit vielmehr selbst zu prüfen und dabei das zur Zeit seiner eigenen Entscheidung geltende Recht zugrunde zu legen. Nach dem

Inkrafttreten des Gesetzes werden die Grundbuchämter deshalb insbesondere prüfen müssen, ob Wohnungen oder sonstige Räume, deren Abgeschlossenheit die Baubehörde nach altem Recht bescheinigt hat, auch unter Zugrundelegung des neuen § 3 Abs. 2a abgeschlossen sind. Eine solche technische Prüfung kann das Grundbuchamt mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln nicht leisten. Durch Absatz 2 wird daher klargestellt, daß das Grundbuchamt in Zweifelsfällen berechtigt ist, die Vorlage einer neuen Bescheinigung der Baubehörde zu verlangen, die unter Beachtung der neuen Anforderungen erteilt worden ist.

Durch eine Anwendung des § 15 Abs. 1 Satz 2 WEG auf bereits bestehende Vereinbarungen würde in massiver Weise in bestehende Rechtspositionen eingegriffen. Absatz 3 stellt daher klar, daß die Neuregelung nur für Vereinbarungen gilt, die erst nach dem Inkrafttreten des Gesetzes wirksam werden. Da auf die Wirksamkeit der Vereinbarung abgestellt wird, genügt bei schuldrechtlichen Vereinbarungen regelmäßig deren Abschluß. In den Fällen einer Teilung nach § 8 WEG ist hingegen die Eintragung in das Grundbuch erforderlich.

Stellungnahme der Bundesregierung

1. Durch den Gesetzentwurf wird angestrebt, die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu erschweren. Die Rechtsstellung der Mieter bei solchen Umwandlungen ist erst vor kurzer Zeit, nämlich durch das Gesetz zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen vom 20. Juli 1990 — BGBl. I S. 1456 — gestärkt worden. Die zur Anwendung dieses Gesetzes erforderlichen Rechtsverordnungen der Landesregierungen sind inzwischen in den meisten alten Bundesländern erlassen worden, teilweise jedoch erst nach dem Jahre 1990. Diese Regelungen haben einen zusätzlichen Schutz der Mieter durch Änderungen des Mietrechts (Verlängerung der in § 564 b Abs. 2 BGB für den Fall der Begründung von Wohnungseigentum vorgesehenen Kündigungssperrfrist von drei auf fünf Jahre in Gebieten besonderen Wohnungsmangels) herbeigeführt, was sachgerecht ist, weil es um Mieterschutz geht. Bevor darüber hinausgehende gesetzliche Vorschriften erlassen werden und insbesondere die sachenrechtliche Verfügungsbefugnis des Eigentümers eingeschränkt wird, sollten die Auswirkungen des Gesetzes vom 20. Juli 1990 abgewartet werden.

2. Der Gesetzentwurf will den Schutz der Mieter dadurch verstärken, daß durch besonders strenge Anforderungen an die Abgeschlossenheit von Wohnungen die Begründung von Wohnungseigentum bei bestehenden Gebäuden weitgehend ausgeschlossen wird. Es soll nämlich die Abgeschlossenheit von Wohnungen (§ 3 Abs. 2 WEG) auch bei bereits errichteten, insbesondere auch alten Gebäuden im allgemeinen nur bejaht werden können, wenn die Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken den bei Begründung des Wohnungseigentums bestehenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen.

Es ist jedoch nicht sachdienlich, die Frage des technischen Standards einer Wohnung mit Fragen des Mieterschutzes zu verknüpfen.

Die vorgeschlagene Regelung würde die Mieter nicht schützen, wenn die Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken den bei Begründung des Wohnungseigentums geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen. Es ist aber nicht verständlich, warum die Mieter in solchen Fällen gegebenenfalls weniger Schutz haben sollten als in Fällen, in denen die erwähnten Anforderungen verfehlt werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß bauordnungsrechtlichen Normen gegebenenfalls auch durch nachträgliche Umbauten oder Modernisierungsmaßnahmen Rechnung getragen werden kann.

Umgekehrt würde in vielen Fällen die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz nicht möglich sein, obwohl hierdurch Interessen von Mietern überhaupt nicht berührt würden und die Begründung wirtschaftlich auch vernünftig wäre. Für einen Teil dieser Fälle sollen nach dem Entwurf zwar die Landesregierungen durch Rechtsverordnung die Bildung von Wohnungseigentum erlauben können. Es ist jedoch nicht der richtige Weg, zunächst die Begründung von Wohnungseigentum in den in Betracht kommenden Fällen gesetzlich zu unterbinden und dann aber wieder Ausnahmen durch Rechtsverordnungen zuzulassen, von denen nicht voraussehbar ist, ob und mit welchem Inhalt im einzelnen sie erlassen werden. Von den Fällen, in denen die Begründung von Wohnungseigentum weiterhin nicht ausgeschlossen werden sollte, ist der bereits in der Verordnungsermächtigung des Gesetzentwurfs angesprochene Erwerb durch die Mieter von besonderer Bedeutung. Daneben sind aber auch andere Fälle denkbar. Außer den in der Verordnungsermächtigung des Gesetzentwurfs erwähnten Fallgruppen kommen z. B. die folgenden in Betracht:

- Begründung von Teileigentum bei einem Hause, das ausschließlich gewerblich genutzt wird.
- Begründung von Teileigentum bei gemischt genutzten Grundstücken; hier würde z. B. die Begründung von Teileigentum an einem Gewerberaum im Erdgeschoß und dessen Veräußerung vielfach auch dann nicht mehr möglich sein, wenn der Eigentümer die gleichzeitig gebildeten Wohnungseigentumsrechte an den Wohnungen in den oberen Etagen behält.
- Die Aufteilung einer größeren baulichen Anlage durch mehrere Investoren in der Weise, daß jeder eine größere Zahl von Wohnungen oder Teileigentumseinheiten erhält und Eigenbedarf nicht zu erwarten ist.
- Begründung von Wohnungseigentum bei einem Hause, das nicht an Mieter überlassen ist, also insbesondere bei leerstehenden Häusern.

3. Die Anknüpfung an die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, die im Zeitpunkt der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung gelten, ist auch aus den folgenden Gründen problematisch:

Sieht man entsprechend den Ausführungen im Vorblatt und in der Begründung des Entwurfs den Zweck der angestrebten Gesetzesänderung darin, die Mieter zu schützen, würde durch die gleitende Verweisung auf das jeweilige Bauordnungsrecht der Länder dieser Schutz von Regelungen abhän-

gig gemacht, für die ganz andere Maßstäbe gelten als Grundsätze des Interessenausgleichs zwischen Vermieter und Mieter. Der Bundesgesetzgeber würde hierdurch letztlich auf eine eigene angemessene Abwägung der sich gegenüberstehenden Interessen verzichten. Gegen die beabsichtigte Regelung bestünden dann unter demokratierechtlichen und rechtsstaatlichen Gesichtspunkten Bedenken.

Das Bauordnungsrecht sieht eine Reihe von Möglichkeiten für Ausnahmen und Befreiungen von den Regelanforderungen vor. Es ist im Text des Gesetzentwurfs nicht geregelt, ob die Abgeschlossenheit auch dann zu bejahen ist, wenn die Voraussetzungen einer solchen Ausnahme oder Befreiung vorliegen, oder ob nur auf die Regelanforderungen abzustellen ist. Lediglich in der Begründung wird ausgeführt, daß Ausnahmen und Befreiungen nach dem Landesbauordnungsrecht nicht zugelassen werden sollen. Bei Zugrundelegung dieser Auffassung könnte auch für Wohnungen in Neubauten das Ergebnis eintreten, daß sie zwar bauordnungsrechtlich errichtet werden können, die Begründung von Wohnungseigentum an ihnen aber nicht möglich wäre, und dies selbst dann, wenn die Anlage von vornherein für die Einrichtung von Wohnungseigentum geplant war. Im anderen Falle müßten bei Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung auch die Dispensmöglichkeiten in Betracht gezogen werden, was zu erheblichen Streitigkeiten führen könnte.

Schon geringfügige Änderungen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bezüglich der Trennwände und Trenndecken könnten die

Begründung von Wohnungseigentum und Teileigentum verhindern. Das kann dazu führen, daß Wohnungs- oder Teileigentum auch bei verhältnismäßig neuen Gebäuden, ja sogar bei noch nicht einmal fertiggestellten Gebäuden nicht mehr möglich ist.

4. Je stärker die Begründung von Wohnungseigentum an bestehenden Gebäuden eingeschränkt wird, um so mehr wird die Praxis auf Umgehungsmodelle auszuweichen versuchen, die für die Beteiligten gegenüber der Begründung von Wohnungseigentum erhebliche Nachteile haben. Solche Umgehungsmodelle von vornherein allgemein zu unterbinden, wird schwer möglich sein. Auch der Entwurf erfaßt in Artikel 1 Nr. 2 nur eines der üblichen Ersatzmodelle.

Die Verhinderung der Umwandlung in Eigentumswohnungen kann darüber hinaus dazu führen, daß künftig auch bei der Errichtung von zur Vermietung bestimmten Mehrfamilienhäusern weitgehend von vornherein Wohnungseigentum an den einzelnen Wohnungen begründet wird.

5. Es wird darauf hingewiesen, daß nach § 63 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zum Zwecke der Förderung der Eigentumsbildung beim Bau von Mietwohnungen bei der Schaffung von Mehrfamilienhäusern ein angemessener Teil so gebaut werden soll, daß eine spätere Überlassung der Wohnungen als Eigentumswohnungen möglich ist. Eine solche Möglichkeit würde bei späterer Änderung der baurechtlichen Anforderungen an die Trennwände und Trenndecken unter Umständen nicht mehr bestehen.