

Das Wohnungseigentumsgesetz geändert nach Referentenentwurf Januar 2020

Stellungnahme

**über zu ändernde und ergänzende §§ aus Sicht des Wohnungseigentümers
Norbert Deul – 7.2.2020**

Allgemeiner Hinweis

Es wird auf den sehr hohen Zeit- und Kostenaufwand der vom Wohnungseigentümergebiet Tangierten hingewiesen, der mit der geplanten umfangreichen Gesetzesänderung verbunden ist. Die bisherige, fast 13-jährige Erfahrung von Anwälten, Richtern, Verwaltern, Wohnungseigentümern und sonstigen Beteiligten seit 1.7.2007, die bisher ergangenen Gerichtsentscheidungen, die gesamte Rechtsliteratur zum WEG einschließlich der vielen Kommentare werden überwiegend wertlos.

Es sollte deshalb nochmals bei allen Beteiligten geprüft werden, ob solcher enormer Aufwand nach Sachlage angemessen ist oder ob nicht stattdessen eine sparsame punktuelle Änderung und Ergänzung des Gesetzes (nur Anschlussmöglichkeiten für E-Mobile, einfachere Gestattung von Behinderteneinrichtungen wie im Vorschlag des Bayr. Staatministeriums, Beseitigung von typischen Streitquellen) den Gedanken eines wirtschaftlich denkenden Beteiligten mehr entsprechen könnte.

Zwingend erforderliche Änderungen/Ergänzungen bei Erhalt des Referentenentwurfs bei

- § 1 Absatz 1 wegen Unstimmigkeit der Neufassung zum Inhalt des § 5,
- § 9b Absatz 2, wenn widerstreitende Interessen zwischen Gemeinschaft und Verwalter bestehen,
- § 13 zur Klarstellung der Rechte des Wohnungseigentümers,
- § 16 Absatz 2 zur Streitvermeidung über die Kostenverteilung unter Wohnungseigentümern und zwischen vermietendem Eigentümer und Mieter,
- § 18 Absatz 4 zur Klarheit, wer zur Einsichtsgewährung verpflichtet ist und wie die zu organisieren ist,
- § 21 Absatz 1 zur Klarheit der Kostentrageverpflichtung von Folge- und Beseitigungskosten,
- § 24 Absatz 6 zur Erhaltung der Erfassung von Gerichtsurteilen u. zeitnahen Klarheit der Beschlüsse,
- § 26 Absatz 1 wegen der Erfordernis zur Führung der Beschluss-Sammlung und den Folgen daraus
- § 27 Absatz 1 wegen der Löschung bisheriger Eigentümerrechte,
- § 28 Absatz 2 wegen zu begrenztem Beschlussgegenstand bei der Jahresabrechnung,
- § 29 wegen der erforderlichen Erweiterung der Beiratsrechte und -pflichten,
- § 43 wegen der Klarstellung des Eingangserichts,
- § 45 Klageregularien bei Befangenheit des Verwalters.

Die Begründungen und Gesetzes-Änderungsvorschläge im Detail enthalten die folgenden Seiten.

Gesamtbeurteilung

Statt zur versprochenen Stärkung der Eigentümer- und Beiratsrechte kam es zur einer massiven Minderung und nicht praktikablen neuen Regularien, im Einzelfall sogar gegen Klimaschutz verstoßend. Wie es zu solch einer Beschneidung von bisherigen Verbraucherrechten in einem von der SPD geführtem Bundesministerium kommen konnte, ist nicht nachvollziehbar.

Das Wohnungseigentumsgesetz geändert nach Referentenentwurf Januar 2020

Zu ändernde und ergänzende §§ aus Sicht des Wohnungseigentümers

Allgemeine Hinweise

Bleibende Bestandteile der Gesetzgebung: Text ohne Unterstreichung
Änderungen gegenüber bisheriger Gesetzgebung: Text mit Unterstreichung
Beabsichtigte Löschungen bisheriger Gesetzgebung: **rot, kursiv, kleiner, in Times geschrieben**

*Kommentar, Auswirkungen und zwingende Korrekturen
des Referenten-Entwurfs zur Änderungen der Gesetze sind zur Übersichtlichkeit direkt nach
den betreffenden Gesetzes-Änderungen innerhalb von 2 Begrenzungslinien aufgeführt
und mit „Sicht des betroffenen Wohnungseigentümers“ gekennzeichnet.*

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

Teil 1 – Wohnungseigentum

Abschnitt 1 Begriffsbestimmungen

§ 1 Begriffsbestimmungen

- (1) Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.
- (2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- (3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- (4) Wohnungseigentum und Teileigentum können nicht in der Weise begründet werden, dass das Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird.
- (5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück *sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes* und das Gebäude, die soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen.
- (6) Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

Sicht des betroffenen Wohnungseigentümers:

Zwingende Korrektur von § 1 Absatz 1 wegen Unstimmigkeit der Neufassung zum Inhalt des § 5:

In der alten Fassung des § 1 wurde klargestellt, dass auch Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes Gemeinschaftseigentum sein können, wenn sie nicht Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten sind.

*Jetzt soll an dieser Stelle Gemeinschaftseigentum nur noch auf das Grundstück und das Gebäude reduziert werden, auch wenn es später im § 5 im anderen - bisher bekannten - Umfang dargestellt wird. Dies führt zu einer unnötigen Unstimmigkeit zwischen § 1 und § 5 und eventuellem Auslegungsstreit, ob **Anlagen und Einrichtungen** des Gebäudes, aber auch des Grundstücks, zukünftig nicht mehr*

Gemeinschaftseigentum sein sollen.

Beispielhaft gehören zu Anlagen und Einrichtungen die Antennenanlage, Fahrstühle, Hebeanlagen, die Heizanlage nebst Heizkörpern und Messeinrichtungen für den Warmwasser- und Heizungsverbrauch, Rauchwarnmelder, Schließanlage, Zähl-, Schalt- und Sicherungsanlagen, aber auch der Baumbestand, Hecken, Zaunanlagen, Wege- und Stellplatz-Pflasterungen/Befestigungen auf dem Grundstück usw.

Absatz 5 sollte deshalb zur Klarheit für Wohnungseigentümer (Verbraucher)
und zur Übereinstimmung mit § 5 wie folgt abgefasst werden:

(5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück und das Gebäude, sowie deren Teile, Anlagen und Einrichtungen, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen.

Abschnitt 2 **Begründung des Wohnungseigentums**

§ 2 Arten der Begründung

Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3) oder durch Teilung (§ 8) begründet.

§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

(1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches da *Sondereigentum Eigentum* an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude (Sondereigentum) eingeräumt wird.

Stellplätze gelten als Räume in Sinne des Satzes 1.

(2) Das Sondereigentum kann auch auf einen außerhalb des Gebäude liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben.

(2 3)¹Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. *Garagenplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn die Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.* und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücke durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.

§ 4 Formvorschriften

(1) Zur Einräumung und zur Aufhebung des Sondereigentums ist die Einigung der Beteiligten über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung in das Grundbuch erforderlich.

(2) ¹Die Einigung bedarf der für die Auflassung vorgeschriebenen Form. ²Sondereigentum kann nicht unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung eingeräumt oder aufgehoben werden.

(3) Für einen Vertrag, durch den sich ein Teil verpflichtet, Sondereigentum einzuräumen, zu erwerben oder aufzuheben, gilt § 311b Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teile des Grundstücks befinden.

(3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

(4) ¹Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und Beschlüsse

aufgrund einer solchen Vereinbarung können nach den Vorschriften des Abschnitts 3 (2. und 3. Abschnittes) zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. ²Ist das Wohnungseigentum mit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung (*zu der Vereinbarung*) nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird. ³*Bei der Begründung eines Sondernutzungsrechts ist die Zustimmung des Dritten nicht erforderlich, wenn durch die Vereinbarung gleichzeitig das zu seinen Gunsten belastete Wohnungseigentum mit einem Sondernutzungsrecht verbunden wird.*

§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums

- (1) Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräußert oder belastet werden.
- (2) Rechte an dem Miteigentumsanteil erstrecken sich auf das zu ihm gehörende Sondereigentum.

§ 7 Grundbuchvorschriften

(1) ¹Im Falle des § 3 Abs. 1 wird für jeden Miteigentumsanteil von Amts wegen ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch, Teileigentumsgrundbuch) angelegt. ²Auf diesem ist das zu dem Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum und als Beschränkung des Miteigentums die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte einzutragen. ³Das Grundbuchblatt des Grundstücks wird von Amts wegen geschlossen.

(2 vorher 3) Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Veräußerungsbeschränkungen (§ 12) und die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden sind jedoch ausdrücklich einzutragen.

(3 vorher 4) ¹Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:

1. eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;
2. eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 vorliegen.

²Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Sondereigentumsrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplanes übereinstimmen. ³*Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchen Fällen der Aufteilungsplan (Satz 1 Nr. 1) und die Abgeschlossenheit (Satz 1 Nr. 2) von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen statt von der Baubehörde ausgefertigt und bescheinigt werden.* ⁴*Werden diese Aufgaben von dem Sachverständigen wahrgenommen, so gelten die Bestimmungen 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 (BAnz. Nr. 58 vom 23. März 1974) entsprechend.* ⁵*In diesem Fall bedürfen die Anlagen nicht der Form des § 29 der Grundbuchordnung.* ⁶*Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesbauverwaltungen übertragen.*

(4) Zur Eintragung eines Beschlusses in Sinne von § 5 Abs. 4 Satz 1 bedarf es der Bewilligung der Wohnungseigentümer nicht, wenn

1. der Beschluss durch eine Niederschrift bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, oder durch ein Urteil in einem Verfahren nach § 44 Absatz 1 Satz 2 nachgewiesen sind und
2. die in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen erklären, dass die Frist des § 45 Absatz 1 anhängig ist.

Für die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gilt Satz 1 Nummer 1 entsprechend.

(5) Für Teileigentumsgrundbücher gelten die Vorschriften über Wohnungsgrundbücher entsprechend.

§ 8 Teilung durch den Eigentümer

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum *an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude* verbunden ist.

(2) ¹Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 3 Abs. 1 Satz 2, Absatz 2 und 3, § 4 Absatz 2 Satz 2 sowie der §§ 5 - 7 *und der §§ 5, 6, § 7 Abs. 1, 3 bis 5* entsprechend. ²*Die Teilung wird mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam.*

(3) Wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist, ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den übrigen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers zur

Ausübung von dessen Rechten und zur Wahrnehmung von dessen Pflichten nach den Vorschriften dieses Gesetzes berechtigt und verpflichtet, sobald ihm der Besitz an dem zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.

§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher

(1) Die Wohnungsgrundbücher werden geschlossen:

1. von Amts wegen, wenn die Sondereigentumsrechte gemäß § 4 aufgehoben werden;
2. *auf Antrag sämtlicher Wohnungseigentümer, wenn alle Sondereigentumsrechte durch völlige Zerstörung des Gebäudes gegenstandslos geworden sind und der Nachweis hierfür durch eine Bescheinigung der Baubehörde erbracht ist;*
3. *wird 2.* auf Antrag des Eigentümers, wenn sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person vereinigen.

(2) Ist ein Wohnungseigentum selbständig mit dem Rechte eines Dritten belastet, so werden die allgemeinen Vorschriften, nach denen zur Aufhebung des Sondereigentums die Zustimmung des Dritten erforderlich ist, durch Absatz 1 nicht berührt.

(3) Werden die Wohnungsgrundbücher geschlossen, so wird für das Grundstück ein Grundbuchblatt nach den allgemeinen Vorschriften angelegt; die Sondereigentumsrechte erlöschen, soweit sie nicht bereits aufgehoben sind, mit der Anlegung des Grundbuchblatts.

Abschnitt 3

Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 9 a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher: dies gilt auch im Fall des § 8. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.

(2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

(3) Für das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsvermögen) gelten § 18, § 19 Absatz 1 und § 27 entsprechend.

(4) Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteil (§16 Absatz 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuches entsprechend anzuwenden. Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehenden Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden.

(5) Ein Insolvenzverfahren über das Gemeinschaftsvermögen findet nicht statt

(Erläuterung: § 160 HGB: (1) Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so haftet er für ihre bis dahin begründeten Verbindlichkeiten., wenn diese vor dem Ablauf von fünf Jahren nach dem Ausscheiden fällig und daraus gegen ihn in einer nach § 197 Abs. 1 Nr. - 5 des BGB (30i Jahre Verjährung) bezeichneten Art festgestellt sind oder ...)

§ 9 b Vertretung

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretung ist Dritten gegenüber unwirksam.

(2) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.

Sicht des betroffenen Wohnungseigentümers:

Zwingende Ergänzung bei § 9b Absatz 2, wenn widerstreitende Interessen zwischen Gemeinschaft und Verwalter bestehen

Die Interessen von Verwalter und Gemeinschaft können nicht nur im Sinne von § 46 Nummer 8 GmbHG konträr sein, sondern auch in anderen Bereichen. Bisher sind solche Interessenunterschiede zum Teil bereits im § 45 (Zustellung) berücksichtigt worden.

Nachdem jedoch in der neuen Fassung des Gesetzes sogar der bisherige § 45 entfallen soll, reicht Absatz 2 im § 9b weder von der Klarheit für den Wohnungseigentümer (Verbraucher) noch von der praktikablen und zeitlichen Umsetzungs-Möglichkeit aus, um die Gemeinschaft als Verbraucher vor einem nicht im Interesse der Gemeinschaft handelnden Verwalter zu schützen.

Erfolgt z.B. eine Anfechtungsklage zu einem Beschluss nur deshalb, weil der Verwalter die Mehrheit der in einer Versammlung anwesenden Wohnungseigentümer mit fehlerhaften Darstellungen eines Sachverhalt zu einer nicht ordnungsgemäßen Zustimmung zum Beschlussantrag „manipuliert“ hat, so muss er als gesetzlicher Vertreter der Gemeinschaft wegen Befangenheit (Interessenkollision) im Klageverfahren ausscheiden und durch einen von der Gemeinschaft gewählten Ersatzvertreter (bisher Ersatzzustellungsvertreter) ersetzt werden.

Man denke z.B. an vom Verwalter angeregte und befürwortete Beschlussfassungen über die Genehmigung einer fehlerhaften Jahresabrechnung, von extrem überhöhten Kostenvoranschlägen für eine Instandhaltungsmaßnahme, eine unnütze Geldausgabe oder sonstige rechtswidrige Beschlüsse. Derartige Unkorrektheiten werden in der Regel erst nach einer Versammlung offenbar - manchmal erst nach Aufklärung durch sachkundige Personen und können dann zu Anfechtungsklagen solcher fehlerhaften Beschlüsse im Interesse der Gemeinschaft führen.

Bisher konnte solchen Fällen mit dem § 45 begegnet werden. Wegen des Wegfalls von § 45 ist die Gemeinschaft gegenüber dem mit einer Befangenheit belasteten Verwalter abzusichern.

Von solch einem Verwalter kann voraussehbar eine Klage nicht sachgerecht im Interesse der Gemeinschaft betreut werden. Für den dann erforderlichen Vertreter der Gemeinschaft sollte zur Unterscheidung zum bisherigen Vertreter (Verwalter) der Begriff „Ersatzvertreter“ verwendet werden.

§ 9b muss deshalb zum Schutz der Wohnungseigentümer (Verbraucher) ergänzt werden:

(2) ¹Die Wohnungseigentümer beschließen über einen Ersatzvertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter und dem Gericht, wenn bei einer gegen die Gemeinschaft gerichtete oder von der Gemeinschaft zu führende Klage die Gefahr besteht, dass der Verwalter die Gemeinschaft nicht sachgerecht informieren und vertreten könnte. ²Der Ersatzvertreter übernimmt anstelle des Verwalters die Vertretung der Gemeinschaft bei einer Interessenkollision des Verwalters. ³Dem Verwalter sowie dem zuständigen Gericht ist solch eine Änderung bei der Vertretung der Gemeinschaft vom Ersatzvertreter in Schriftform mitzuteilen. ⁴Hat die Gemeinschaft keinen Ersatzvertreter bestimmt, bestellt das Gericht entsprechend § 57 ZPO einen Prozesspfleger.

Abschnitt 4

Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 10 Allgemeine Grundsätze

(1) Inhaber der Rechte und Pflichten nach den Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, sind die Wohnungseigentümer, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.

(1) ¹Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. ²Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.

(2) bisher Satz 3 von Abs. 1) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende

Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Recht und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

(3) Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, *sowie die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen* die Änderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen sowie Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.

(4) *1* Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß § 23 und gerichtliche Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 bedürfen zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch. *2* Dies gilt auch für die gemäß § 23 Abs. 1 aufgrund einer Vereinbarung gefassten Beschlüsse, die vom Gesetz abweichen oder eine Vereinbarung ändern.

(5) *Rechtshandlungen in Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschlossen werden kann, wirken, wenn sie auf Grund eines mit solcher Mehrheit gefassten Beschlusses vorgenommen werden, auch für und gegen die Wohnungseigentümer, die gegen den Beschluss gestimmt oder an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben.*

(6) *1* Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. *2* Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. *3* Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. *4* Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. *5* Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

(7) *1* Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. *2* Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. *3* Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder. *4* Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.

(8) *1* Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuchs entsprechend anzuwenden. *2* Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft. *3* Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. *4* Die Haftung eines Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft wegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung bestimmt sich nach Satz 1.

§ 11 Unauflöslichkeit Aufhebung der Gemeinschaft

(1) *1* Kein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

2 Dies gilt auch für eine Aufhebung aus wichtigem Grund. *3* Eine abweichende Vereinbarung ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.

(2) Das Recht eines Pfändungsgläubigers (§ 751 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) sowie das im Insolvenzverfahren bestehende Recht (§ 84 Abs. 2 der Insolvenzordnung), die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen.

(3) *Ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft findet nicht statt.*

Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft bestimmt sich der Anteil der Miteigentümer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer Wohnungseigentumsrechte zur Zeit der Aufhebung der Gemeinschaft. Hat sich der Wert eines Miteigentumsanteiles durch Maßnahmen verändert, deren Kosten der Wohnungseigentümer nicht getragen hat, so bleibt eine solche Veränderung bei der Berechnung des Wertes dieses Anteils außer Betracht.

§ 12 Veräußerungsbeschränkung

(1) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

(2) *1* Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden. *2* Durch Vereinbarung gemäß Absatz 1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung

der Zustimmung eingeräumt werden.

(3) ¹Ist eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 getroffen, so ist eine Veräußerung des Wohnungseigentums und ein Vertrag, durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist. ²Einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter gleich.

(4) ¹Die Wohnungseigentümer können *durch Stimmenmehrheit* beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 aufgehoben wird. ²*Diese Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.* ³Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. ⁴*Der Bewilligung gemäß § 19 der Grundbuchordnung bedarf es nicht, wenn der Beschluss gemäß Satz 1 nachgewiesen wird.* ⁵*Für diesen Nachweis ist § 26 Abs. 4 entsprechend anzuwenden.*
§ 7 Absatz 4 Satz 1 gilt entsprechend.

§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum

(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz *oder Rechte Dritter entgegensteht*, mit den im Sondereigentum *stehenden Gebäudeteilen* nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

(2) Für Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit die Rechte anderer Wohnungseigentümer nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

(2) ¹Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt. ²An den sonstigen Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums gebührt jedem Wohnungseigentümer ein Anteil nach Maßgabe des § 16.

Sicht des betroffenen Wohnungseigentümers:

Zwingende Ergänzung bei § 13 zur Klarstellung der Rechte des Wohnungseigentümers aus seinem Sondereigentum und seiner Minderheitenrechte als Teil der Gemeinschaft

Wegen der angestrebten Neufassungen der Rechte des Verwalters und der Gemeinschaft ist es zwingend, die Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers laut bisheriger Rechtsprechung unabhängig davon bereits im neu zu fassenden Gesetz transparent für den einzelnen Wohnungseigentümer, die Gemeinschaft und den Verwalter zu beschreiben. Dies ist auch deshalb sachlich geboten, weil die Gemeinschaft ganzjährig außerhalb der Versammlung als handlungsunfähig anzusehen ist und zur Durchsetzung ordnungsgemäßer Verwaltung im Interesse der Gemeinschaft auf den „aktiven und sachkundigen Sondereigentümer“ angewiesen ist. So kann z.B. nur ein Sondereigentümer einen Tagesordnungspunkt beantragen oder seine Miteigentümer über im Gemeinschaftsinteresse wichtige Sachverhalte informieren, die vom Verwalter nicht zu erwarten sind.

§ 13 ist deshalb ein Absatz 3 über unerlässliche Individualrechte des Sondereigentümers hinzuzufügen:

- (3) Jeder Wohnungseigentümer hat gegenüber dem Verwalter und der Gemeinschaft das Recht
1. zur Einsichtnahme in alle Verwaltungsunterlagen im Büro des Verwalters sowie zur Übersendung von Kopien bezeichneter Verwaltungsunterlagen gegen Kostenerstattung des Aufwandes, wenn eine Einsichtnahme im Verwalterbüro wegen der Entfernung zum Verwalterbüro unzumutbar ist,
 2. zur Einsichtnahme in Stimmvollmachten innerhalb einer Eigentümerversammlung sowie der Stimmabgaben bei einem Umlaufbeschluss,
 3. zum Erhalt einer aktuellen Eigentümerliste mit Postanschriften,
 4. zur Aufnahme von ordnungsgemäßen Beschlussanträgen sowie deren Begründung in die Einladung des Verwalters zur nächst liegenden Eigentümerversammlung,
 5. zur Durchsetzung von rechtskräftigen Beschlüssen,

6. zur Auskunft über Termine für Reparaturen, Instandhaltungen und -setzungen,
 7. zur Auskunft des Verwalters außerhalb der Versammlung in Angelegenheiten, die sein Sondereigentum betreffen.
-

§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,

1. das Gesetz, die Vereinbarungen und die Beschlüsse einzuhalten und
2. das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,

1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und
2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatz 1 Nummer 2 zu dulden

(3) Hat ein Wohnungseigentümer das Betreten oder eine ähnliche Inanspruchnahme des Sondereigentums zu dulden, ist ihm der daraus entstehende Schaden zu ersetzen.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

- 1. Die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;*
- 2. für die Einhaltung der in Nummer 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der in Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt;*
- 3. Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem nach Nummer 1, 2 zulässigen Gebrauch beruhen;*
- 4. das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.*

§ 15 *Gebrauchsregelung* Pflichten Dritter

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:

1. Die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm rechtzeitig angekündigt wurde; § 555a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches gilt entsprechend;
2. Maßnahmen, die über die Erhaltung, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurde; § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absatz 2 bis 4 und § 555d Absatz 2 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten entsprechend.

(1) *Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln.*

(2) *Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen.*

(3) *Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.*

§ 16 Nutzungen, *Lasten* und Kosten

(1) ¹Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der *Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums* Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt. ²Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der

Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.

(2) Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Die Wohnungseigentümer können einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

(3) Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

(3) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

(4) ¹Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. ²Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

(5) Die Befugnisse im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(6) ¹Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, ist nicht berechtigt, einen Anteil an Nutzungen, die auf einer solchen Maßnahme beruhen, zu beanspruchen; er ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen. ²Satz 1 ist bei einer Kostenverteilung gemäß Absatz 4 nicht anzuwenden.

(7) Zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatzes 2 gehören insbesondere Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 18 und der Ersatz des Schadens im Falle des § 14 Nr. 4.

(8) Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 43 gehören nur dann zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatzes 2, wenn es sich um Mehrkosten gegenüber der gesetzlichen Vergütung eines Rechtsanwalts aufgrund einer Vereinbarung über die Vergütung (§ 27 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 6) handelt.

Sicht des betroffenen Wohnungseigentümers:

Zwingende Korrektur bei § 16 Abs. 2 zur Streitvermeidung über die Kostenverteilung unter den Wohnungseigentümern und ferner zur Streitvermeidung zwischen dem vermietenden Eigentümer und seinem Mieter:

Die jahrzehntelang geübte und allseits anerkannte Kostenverteilungsgerechtigkeit nach Miteigentumsanteilen wurde ab 1.7.2007 erstmals gesetzlich aufgegeben - nicht beachtend mutmaßlich das damit verbundenen Streitpotential oder möglicherweise auch missachtend.

Die am 1.7.2007 ins Gesetz neu eingebrachten Absätze 3 und 4 haben das Klageaufkommen zur Überprüfung einer Kostenangemessenheit je Wohnung/Teileigentum erheblich erhöht, ob Beschlüsse nach den neu zugelassen Kostenverteilungsänderungen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Eine Fülle zusätzlich neuer gerichtlicher Entscheidungen erging zu diesem erst ab 1.7.2007 streitbelasteten Bereich.

In der Folge der Gesetzesänderung von 2007 kam es bereits zu nicht nachvollziehbaren Ungerechtigkeiten bei der Kostenverteilung. Eigentümer mit großen Wohnungen, denen überwiegend in den Teilungserklärungen umfangreichere Stimmrechte zugeteilt worden waren, konnten sich kraft ihrer Mehrheiten mittels Kostenverteilungs-Beschlüssen entlasten und ihre Entlastung den kleineren Wohnungen aufbürden, die über weniger Stimmrechte verfügten. Unabhängig von dieser Variante waren aber auch andere Mehrheiten organisierbar, die ebenfalls neue Kostenbelastungen für Minderheiten per Beschluss durchsetzen konnten.

Bis 2007 war das Wohnungseigentumsgesetz dagegen deckungsgleich nach dem allgemein

anerkannten Gerechtigkeitsprinzip ausgerichtet, das sich in der Sozial- und Steuergesetzgebung bewährt hat, Denn allgemein wird als gerecht empfunden, wenn die Leistungs- und Finanzstarken die höheren Lasten zu tragen haben. Große Wohnungen (mehr Miteigentumsanteile) hatten dem folgend mehr zur Kostenlast beizutragen als kleine Wohnungen (geringere Miteigentumsanteile). Das entsprach dem Gerechtigkeitsempfinden jahrzehntelang und brachte Rechtsfrieden. Grenzen wurden jedoch ab 1.7.2007 noch da gesetzt, wo die Entlastung der großen Wohnung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach, was nur über zusätzliche Gerichtsverfahren festgestellt werden konnte.

Der Referentenentwurf geht jetzt noch einen weiteren unakzeptablen Schritt. Er ermöglicht eine gesetzlich eröffnete **Kostenverteilungs-Ungerechtigkeit**, da selbst Inhaber und Mieter kleiner Wohnungen in einem unerträglichem Maße mehr belasten werden können, denn die bisherige Hürde (muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen) wurde im Absatz 2 fallen gelassen.

Daraus folgt, dass die Wohnungseigentümer mit kleineren Wohnungen der Beschlusswillkür der Besitzer großer Wohnung mit deren größeren Stimmrechten nach der Teilungserklärung - rechtlich vom Gesetzgeber gestattet - ausgesetzt werden.

Unabhängig davon können aber auch Minderheiten anderer Art mit erhöhten Kosten belastet werden. Es ist zu erwarten, dass nach der geplanten Gesetzesänderung Kosten z.B. für Müllabfuhr, Versicherungen, Hausstrom, Aufzug, Hausmeister, Hausreinigung, Gemeinschaftsantenne, Modernisierungen usw. auf Wohnungen gleich verteilt werden, ohne Berücksichtigung der Größe von Miteigentumsanteilen oder Wohnfläche. In vollem Umfang und ganzer Härte werden solche Kostenungerechtigkeiten dann auch Mieter kleinerer Wohnung treffen, es sei denn sie würden die neuen Kostenmehrbelastungen in einem Gerichtsverfahren gemäß § 556a BGB abwehren können, weil sie billigem Ermessen widersprechen. Die Eigentümer der kleinen Wohnungen würden in solchen Fällen der Gegenwehr des Mieters auf ihren Mehrkosten „sitzen bleiben“.

Noch eklatanter von der Geldhöhe her werden sich Kostenlastmehrungen bei der Ansparung der Rücklage und der Änderung der Kostenlast für Instandhaltungen auswirken, wenn die Eigentümer großer Wohnungen und sonstige Stimm-Mehrheiten Kostenvorteile gegen Minderheiten durchsetzen können - ganz ohne jegliche Begrenzung durch die geplante neue Gesetzgebung, weil auch die bisherige Hürde nach § 16 Absatz 4 (alt) gestrichen werden soll.

Der Gesetzgeber würde somit einer Kostenwillkür zu Lasten der Besitzer kleiner Wohnungen und deren Mietern Tür und Tor öffnen - absolut unwürdig eines von der SPD geführten Justiz- und Verbraucherschutz-Ministeriums.

Im § 16 Absatz 2 muss deshalb zum Schutz der Wohnungseigentümer und Mieter gestrichen werden:

Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

§ 16 Absatz 2 sollte aber ergänzt werden und zukünftig lauten:

2) Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen, sofern sein Anteil an den Kosten nicht durch geeichte Messeinrichtungen und nach der Heizkostenverordnung bestimmt werden kann.

§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft

¹Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft bestimmt sich der Anteil der Miteigentümer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer Wohnungseigentumsrechte zur Zeit der Aufhebung der Gemeinschaft. ²Hat sich der Wert eines

Miteigentumsanteils durch Maßnahmen verändert, deren Kosten der Wohnungseigentümer nicht getragen hat, so bleibt eine solche Veränderung bei der Berechnung des Wertes dieses Anteils außer Betracht.

§ 187 Entziehung des Wohnungseigentums

(1) ¹Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so *können die anderen Wohnungseigentümer* kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. ²*Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.*

(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn

1. der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 Absatz 1 und 2 obliegenden Pflichten verstößt;

2. *der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs. 2) in Höhe eines Betrages, der drei vom Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet.*

(3) ¹*Über das Verlangen nach Absatz 1 beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.* ²*Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer.* ³*Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 sind in diesem Falle nicht anzuwenden.*

(4) ³ Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(4) Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, berechtigt zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Das Gleiche gilt für Schuldtitel im Sinne des § 794 der Zivilprozessordnung, durch die sich der Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet.

§ 18 Verwaltung und Benutzung

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie

2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums

verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche Bestehen, den Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

(3) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentums unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen. Der Anspruch ist an dem Ort zu erfüllen, an dem die Verwaltung geführt wird.

Sicht des betroffenen Wohnungseigentümers:

Zwingende Korrektur bei § 18 Abs. 4 zur Klarheit, wer zur Einsichtsgewährung verpflichtet ist und wie diese zu organisieren ist:

Sinnvolle Klimaschutz-Maßnahmen sollten bei jeder neuen Gesetzgebung berücksichtigt werden. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, dass der Gesetzgeber den Wohnungseigentümer verpflichten will, ausschließlich die Einsicht in Verwaltungsunterlagen am Ort der Verwaltung vorzunehmen. Selbst wenn nur ein Teil der rund 5 Millionen Wohnungseigentümer einmal im Jahr sein Einsichtsrecht wahrnehmen würde, käme es schon dadurch zu einer unnötigen Umweltbelastung durch zu diesem Zweck nicht zu vermeidende Kfz-Fahrten zum Verwalterbüro - teilweise über Hunderte von Kilometern Wegstrecke. Sowohl vom Gesetzgeber als auch von den in den Gesetzgebungsprozess einbezogenen Verwalterverbänden können Vorschläge zu umweltschonenderen Einsichtsmöglichkeiten erwartet werden, sei es z.B. über die dauerhafte Bereitstellung von Prüfunterlagen über Verwalterportale oder

Angebote für E-Mail- oder Postsendungen gegen Erstattung eventuell dafür anfallender Kosten.

Ferner spricht es nicht für Sachkundigkeit über den Weg zur Erlangung von Einsicht in Verwalterunterlagen, wenn die Gemeinschaft als Adressat für das Einsichtsverlangen gesetzlich festgelegt werden soll.

Das Verlangen auf Einsicht an die Gemeinschaft zu richten, so wie es der Gesetzgeber jetzt vorsehen will, ist ein unsinniger Umweg, denn die Verwaltungsunterlagen befinden sich nicht in der Obhut der Gemeinschaft sondern in der des Verwalters. Würde der neue Gesetzestext Rechtsgültigkeit erlangen, so müsste sich eine Klage wegen verweigerter Einsicht gegen die Gemeinschaft richten und nicht wie bisher gegen denjenigen, der die Einsicht konkret verweigert hat. Dies ist nur der Verwalter, in dessen Obhut sich die Verwaltungslagen befinden. Die Klage wegen einer Einsichtsverweigerung hat sich deshalb wie bisher nur gegen den Verweigerer (Verwalter) zu richten und nicht gegen in der Sache unbeteiligte Gemeinschaft.

§ 18 Absatz 4 muss deshalb zum Schutz des Einsicht verlangenden Wohnungseigentümers wie folgt geändert werden:

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann vom Verwalter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nach § 13 Absatz 3 Ziffer 1 verlangen. Die Einsicht ist vom Verwalter in einem die Umwelt schonenden und einem für den Wohnungseigentümer aufwandsparenden Wege zu organisieren.

Hinweis: Bei vorstehend aufgeführten „§ 13 Absatz 3 Ziffer 1“ handelt es sich um eine in dieser Stellungnahme geforderte Ergänzung im Referentenentwurf.

§ 19 Wirkung des Urteils Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss

(1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, können die Wohnungseigentümer eine ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung beschließen.

(2) Zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

1. die Aufstellung einer Hausordnung,
2. die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
3. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,
4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage sowie
5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Absatz 1 Satz 1

(3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Geldforderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind. Sie können ferner Regelungen für den Fall beschließen, dass ein Wohnungseigentümer seine Pflichten verletzt.

(1) ¹Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, berechtigt jeden Miteigentümer zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. ²Die Ausübung dieses Rechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.

(2) Der Wohnungseigentümer kann im Falle des § 18 Abs. 2 Nr. 2 bis zur Erteilung des Zuschlags die in Absatz 1 bezeichnete Wirkung des Urteils dadurch abwenden, dass er die Verpflichtungen, wegen deren Nichterfüllung er verurteilt ist, einschließlich der Verpflichtung zum Ersatz der durch den Rechtsstreit und das Versteigerungsverfahren entstandenen Kosten sowie die fälligen weiteren Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung erfüllt.

(3) Ein gerichtlicher oder vor einer Gütestelle geschlossener Vergleich, durch den sich der Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet, steht dem in Absatz 1 bezeichneten Urteil gleich.

3. Abschnitt – Verwaltung

§ 20 Gliederung der Verwaltung Bauliche Veränderung

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die
1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz

dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu beschließen.

(3) Unbeschadet des Absatzes kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 und dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis 28, im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem nach Maßgabe des § 29.

(2) Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden.

§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.

(2) Vorbehaltlich Absatz 1 haben die Kosten einer baulichen Veränderung, die der Anpassung nach Art, Alter und Lage vergleichbarer Anlagen dienen oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraum amortisieren, alle Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihres Anteils (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Für den Nutzen gilt entsprechend § 16 Absatz 1.

(3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.

(4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.

(5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt.

(1) Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.

(3) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

(5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

- 1. die Aufstellung einer Hausordnung,*
- 2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;*
- 3. die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;*
- 4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;*
- 5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28);*
- 6. die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprecheinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.*

(6) Der Wohnungseigentümer, zu dessen Gunsten eine Maßnahme der in Absatz 5 Nr. 6 bezeichneten Art getroffen wird, ist zum Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verpflichtet.

(7) Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

(8) Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht, so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit gemäß § 43 nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt.

Sicht des betroffenen Wohnungseigentümers:

Zwingende Korrektur bei § 21 Abs. 1 zur Unklarheit von Folge- und Beseitigungskosten

Derjenige, der seine gewünschte bauliche Maßnahme zu seinem alleinigen Nutzen durchgeführt bekommt oder selbst durchführen kann, verursacht über die Kosten zur Erstellung hinaus auch eventuelle Folgekosten und Beseitigungskosten.

Als Beispiel: Ein Eigentümer erhält die Genehmigung zum Einbau eines Behinderten-Aufzuges im Treppenhaus. Der Behinderte kommt in ein Pflegeheim. Der Behinderten-Aufzug wird nicht mehr benötigt und verengt das Treppenhaus weiter - jetzt unnötig und ist deshalb wegen Nutzlosigkeit zu beseitigen. Es ist deshalb vor dem Einbau zu klären, wer die Beseitigungskosten trägt.

Im § 21 Absatz 1 muss deshalb zur Klarheit der Kostentragverpflichtung ergänzt werden:

Nach Kosten ist einzufügen: ,Folge- und Beseitigungskosten

§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder ein anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht beschlossen oder verlangt werden.

(1) ¹Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. ²Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

(2) ¹Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. ²Die Befug-

nis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(3) Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.

(4) Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht gemäß § 21 Abs. 3 beschlossen oder gemäß § 21 Abs. 4 verlangt werden.

§ 23 Wohnungseigentümerversammlung

(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise in Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

(2) Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.

(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss *schriftlich in Textform* erklären.

(4) ¹Ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ist nichtig. ²Im Übrigen ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist.

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

(1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahre einberufen.

(2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im Übrigen dann einberufen werden, wenn dies *schriftlich in Textform* unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.

(3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung *auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer ersetzt werden.*

(4) ¹Die Einberufung erfolgt in Textform. ²Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens *zwei vier* Wochen betragen.

(5) Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.

(6) ¹Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. ²Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. ³*Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.*

(7) ¹*Es ist eine Beschluss-Sammlung zu führen. ²Die Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut*
1. der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,

2. der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und

3. der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien, soweit diese Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem (einsetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats) ergangen sind.

³Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. ⁴Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken. ⁵Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden. ⁶Eine Eintragung kann auch gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grund für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat. ⁷Die Eintragungen, Vermerke und Löschungen gemäß den Sätzen 3 bis 6 sind unverzüglich zu erledigen und mit Datum zu versehen.

⁸Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.

(8) ¹Die Beschluss-Sammlung ist von dem Verwalter zu führen. ²Fehlt ein Verwalter, so ist der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben.

Sicht des betroffenen Wohnungseigentümers:

Zwingende Ergänzung bei § 24 zur Erhaltung der Erfassung von Gerichtsurteilen und einer unverzüglichen Klarheit der Beschlussergebnisse einer Eigentümerversammlung

Die Streichung des bisherigen Gesetzestextes, beginnend mit Absatz 6 Satz 3 sowie Absatz 7 und 8, deutet auf eine **nicht hinzunehmende Abschaffung** bewährter, bekannter und unerlässlicher Eigentümerrechte hin und lässt deshalb die berechtigte Frage zu, wer hierbei die Streichungen zu verantworten hat. Wie kann denn sachlich begründet werden, dass dem Eigentümer das bisher bereits minimalste Recht der Einsichtnahme in die Niederschrift einer Versammlung verweigert wird. Gemutmaßt werden kann doch nur, dass den Eigentümern, die die Niederschrift nicht unterschreiben, sowohl eine Kontrolle des Verwalters und der Personen, die die Niederschrift zusätzlich unterzeichnen,

verweigert werden soll. Eine **skandalöse Absicht im Referentenentwurf**, den restlichen Eigentümern bisherige Rechte vorzuenthalten, um Manipulationen bei der Versammlungsniederschrift selbst noch nach einer Klageeinreichung zu ermöglichen.

Dazu addiert sich noch, dass die Empfehlung der Bund-Länder-Arbeitsgruppe vom 27. August 2019, die Beschluss-Sammlung nicht abzuschaffen, im aktuellen Referentenentwurf ignoriert wurde.

Wer ist für diese weitere Abschaffung von Eigentümerrechten verantwortlich?

Warum hat sich das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz gegen die Empfehlung der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zu positioniert, selbst wenn dies möglicherweise von Verwalterverbänden gewünscht und mit einer Verringerung der Verwalterarbeit begründet wird?

Dieser geplanten Abschaffung eines maßgeblichen Wohnungseigentümerrechts mit irriger und faktenwidriger Begründung wird energisch widersprochen, denn die Beschluss-Sammlung

a) dient der unverzüglichen Information der Eigentümer über Beschlussergebnisse einer Versammlung auf wenigen Seiten schon wenige Tage nach der Versammlung, während die von der Seitenzahl umfangreichere Versammlungsniederschrift inzwischen erst erheblich nach der Anfechtungsfrist von Beschlüssen von den Verwaltern an die Eigentümer versandt wurde und damit ihren Zweck zur rechtzeitigen Information der Eigentümer nicht erfüllt,

b) bietet deshalb die einzig rechtzeitig verfügbare Grundlage für den Eigentümer, den Beschlussgegenstand prüfen zu können und bei Bedarf darauf basierend eine eventuell erforderliche Beschlussanfechtungsklage frist- und sachgerecht abfassen zu können, wodurch auch verhindert wird, dass die in der Regel erst nach der Klagefrist vom Verwalter zur Verfügung gestellte Versammlungsniederschrift Abweichungen zur Beschlussammlung enthält, was in der Praxis immer wieder beobachtet werden musste.

c) enthält - anders als die Versammlungsniederschrift - den Urteilstenor der Gerichts-Entscheidungen zu Beschlussanfechtungsklagen, die ansonsten vom Ergebnis dem Eigentümer unbekannt bleiben, weil sie in die Versammlungsniederschriften nicht aufzunehmen sind.

d) stellt für jeden Sondereigentümer und Käufer einer Eigentumswohnung ein übersichtliches Informationsmittel dar, um sich über die Beschlüsse, den Kerninhalt von Urteilen sowie über Ungültigkeitserklärungen von Beschlüssen Kenntnis zu verschaffen.

Demgegenüber geben die wesentlich umfangreicheren und damit unübersichtlicheren Versammlungsniederschriften keine Auskunft über Ungültig- und Nichtigkeitserklärungen von Beschlüssen. Die Niederschrift ist deshalb allein als Informationsmittel nicht geeignet.

Warum der Gesetzgeber den Wegfall der Beschluss-Sammlung jetzt für sinnvoll hält, ist aus Eigentümersicht nicht nachvollziehbar, nachdem deren Einführung ab 2007 allseits fundiert begründet wurde. Liegt hier ausschließlich eine ministerielle Gefälligkeit gegenüber den Verwalterverbänden vor, die sich dieser sinnvollen Beschluss-Sammlung und den Folgen bei einer Nichtführung jetzt entziehen wollten?

§ 24 ist deshalb wie folgt beginnend nach Absatz 6 Satz 2 zu ergänzen:

6) Ergänzung nach Satz 2 mit dem Satz 3:

Die Niederschrift ist vom Verwalter an jeden Eigentümer in Schriftform zu versenden, sofern dieser nicht die Möglichkeit zu einer Einsichtnahme in die in einem Verwalter-Portal eingestellte Niederschrift hat.

(7) ¹Es ist eine Beschluss-Sammlung zu führen. ²Die Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut

1. der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,
2. der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und
3. der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien, soweit diese Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem 1.7.2007 ergangen sind. ³Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. ⁴Sind sie angefochten oder

aufgehoben worden, so ist dies anzumerken. ⁵Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden. ⁶Eine Eintragung kann auch gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grund für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat. ⁷Die Eintragungen, Vermerke und Löschungen gemäß den Sätzen 3 bis 6 sind unverzüglich zu erledigen und mit Datum zu versehen. ⁸Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.

(8) ¹Die Beschluss-Sammlung ist von dem Verwalter zu führen. ²Fehlt ein Verwalter, so ist der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben.

§ 25 Mehrheitsbeschluss Beschlussfassung

(1) *Für die Beschlussfassung in Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 5.*

Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

(2) ¹Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. ²Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

(3) Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.

Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.

(4) ¹*Ist eine Versammlung nicht gemäß Absatz 3 beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. ²Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.*

(5) **4** Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits *der anderen Wohnungseigentümer* gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 18 rechtskräftig verurteilt ist.

§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters

(1) ¹Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer *mit Stimmenmehrheit*. ²Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. ³*Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. ⁴Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt.* ⁵ ³Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.

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

(3) aufgehoben

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

Sicht des betroffenen Wohnungseigentümers:

Zwangsläufige Ergänzung bei § 26 Absatz 1 wegen der Erfordernis zur weiteren Führung der Beschluss-Sammlung

Warum die Beschluss-Sammlung vom Verwalter weiterzuführen ist, wurde bereits unter § 24 begründet. Es gibt auch keinen Grund, die bisherigen Folgen für einen Verwalter zu streichen, die er bisher bei einer Nichtführung oder nicht ordnungsgemäßen Gestaltung zu tragen hatte. Das Führen der Beschluss-Sammlung ist auch kein nennenswerter Mehraufwand, denn alle Texte zur Beschluss-Sammlung mit Ausnahme des aufzunehmenden kurz gefassten Ergebnisses eines

Gerichtsurteils muss der Verwalter ohnehin für die Versammlungsniederschrift erstellen und braucht diese nur in die Beschluss-Sammlung zu kopieren, sowie Hinweise der gerichtlich festgestellten Ungültig- und Nichtigkeits-Erklärungen vermerken.

§ 26 (1) ist deshalb wie folgt mit einem Satz 3 zu ergänzen

³Als Abberufungsgrund ist die Nichtführung der Beschluss-Sammlung oder deren nicht ordnungsgemäße Führung zu werten.

§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die

1. die gewöhnliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt und
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils

(2) Die Wohnungseigentümer können Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;

2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;

4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;

5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;

6. eingenommene Gelder zu verwalten;

7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist;

8. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;

2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;

3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;

4. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.

(3) ¹Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;

2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;

3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;

4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und Nr. 8 zu treffen;

5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;

6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;

7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

²Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die

Gemeinschaft. ³Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

(4) Die dem Verwalter nach den Absätzen 1 bis 3 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(5) ¹Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. ²Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.

(6) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.

Sicht des betroffenen Wohnungseigentümers:

§ 27 Absatz 1 löscht bisherige Einzeleigentümerrechte, fördert Streit über die Auslegung des gewählten Begriffs „gewöhnliche Verwaltung“ und ist deshalb verbrauchergerecht zu ändern:

Der Referentenentwurf zielt darauf ab - würde er so bleiben - dass zukünftig der Verwalter nur noch zu Maßnahmen gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet wäre, nicht aber parallel gegenüber den Wohnungseigentümern wie es bisher der Fall war. Es sollte allen Beteiligten klar sein, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer alleine außerhalb einer Eigentümerversammlung vollkommen handlungs- und forderungsunfähig ist - praktisch das ganze Jahr lang bis auf den Tag der Versammlung.

Eine Gemeinschaft kann nämlich u.a..

- keine Einsicht in Verwaltungsunterlagen nehmen und somit keine erforderliche Kontrolle der Verwalterarbeit während des Jahres ausüben,
- keine Beschlussanträge im Sinne ordnungsgemäßer Verwaltung für die Eigentümerversammlung stellen,
- keine Kostenvoranschläge des Verwalters vor einer Beschlussfassung in der Versammlung anfordern und prüfen,
- keine Beschlussdurchführung bis zur nächsten Versammlung durchsetzen usw. usw.

Dies kann nur der einzelne Eigentümer im Interesse der Gemeinschaft tun. Es liegt demnach auf der Hand, dass sich die Aufgaben und Befugnisse des Verwalter wie bisher weiterhin sowohl auf die Gemeinschaft als auch auf alle Wohnungseigentümer erstrecken müssen, so wie es im § 27 Abs. 1 (alt) sachgerecht bestimmt wurde.

Die Vorstellung, dass zur Klarheit der Rechtsbeziehung zum Verwalter die Wohnungseigentümer ausscheiden müssten und allein die Gemeinschaft der Träger allen Rechts gegenüber dem Verwalter werden soll, zeugt von Unkenntnis oder bewusster Ignoranz jahrelang bewährter und zwingend erforderlicher Regularien. So hat z.B. auch der BGH entschieden, dass der einzelne Wohnungseigentümer direkt vom Verwalter die Durchführung von Beschlüssen verlangen und gerichtlich durchsetzen kann (BGH vom 8.6.2018 – VZR 125/17). Die Pflicht zur Durchführung des Beschlusses trifft allein den Verwalter und nicht die Gemeinschaft, weshalb Schadensersatzansprüche wegen einer pflichtwidrigen Beschlussdurchführungs-Verweigerung den Verwalter treffen und nicht die Gemeinschaft. Das ist die zur Beurteilung maßgebliche Auffassung des BGH.

So wie es im Referentenentwurf im Absatz 1 beabsichtigt ist, geht es deshalb auf keinen Fall.

Die einzelnen Eigentümer müssen alle ihre Rechte nach der bisherigen Rechtsprechung gegenüber dem Verwalter behalten, so wie sie in der zwingenden Ergänzung zur Neufassung des § 13 Absatz 3 aufgeführt ist

Ferner ist zu erwarten, dass die gesetzlich formulierte neue Kompetenz des Verwalters („gewöhnliche Verwaltung ohne Eigentümermitsprache“) zu erheblichen Rechtsstreitigkeiten über die mögliche

Auslegungsbreite führen wird, was es zu verhindern gilt.

Es ist deshalb sicherzustellen, dass es über die Auslegung der „gewöhnlichen Verwaltung“ - je nach Größe und Eigenart der Gemeinschaft - Kostengrenzen je Eigentümer und Wirtschaftsjahr gibt, die von der Gemeinschaft vor der ersten Anwendung dieser neuen Kompetenz des Verwalters durch Beschluss oder neuem Verwaltervertrag festzulegen sind.

§ 27 Absatz 1 muss deshalb wie folgt lauten und ein Absatz 3 ist hinzuzufügen:

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die

1. die gewöhnliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt und
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

(3) Rechte des Verwalters nach Absatz 1 Ziffer 1. werden erst dann wirksam, wenn die Gemeinschaft zum Umfang der Maßnahmen, die eine gewöhnliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums umfassen, eine Regelung im Verwaltervertrag oder durch Beschluss getroffen oder einen Verzicht zur möglichen Beschränkung der Verwalterrechte gemäß § 27 Abs. 1, Ziffer 1. erklärt haben.

§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung Jahresabrechnung, Vermögensübersicht

(1) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.

(2) Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.

(3) Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung der wesentlichen Gemeinschaftsvermögen enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümern zur Verfügung zu stellen.

(1) ¹Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. ²Der Wirtschaftsplan enthält:

- 1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;*
- 2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;*
- 3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.*

(2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.

(3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.

(4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.

(5) Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

Sicht des betroffenen Wohnungseigentümers:

Zwingende Änderung von § 28 Absatz 2 wegen zu begrenztem Beschlussgegenstand

Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe wies am 27. August 2019 darauf hin (Seite 72 unten), dass nach der Rechtsprechung die Jahresabrechnung aus der Gesamtabrechnung und der Einzelabrechnung besteht. Die Gesamtabrechnung hat nach dem Zufluss- und Geldabflussprinzip alle Einnahmen und Ausgaben im Abrechnungszeitraum zu enthalten ohne Abgrenzungen. Dies ist zur Kontrolle der Kontostände und zur Kontrolle des Verwalters erforderlich und zum Erkennen, ob Ausgaben eventuell zweckentfremdet

gegen die Interessen der Eigentümer getätigt wurden.

In die Einzelabrechnung werden demgegenüber nur die verteilungsrelevanten Einnahmen und Ausgaben aufgenommen und entsprechend der zutreffenden Verteilungsschlüssel auf den einzelnen Eigentümer verteilt. Die Einzelabrechnungen sind aus der Gesamtabrechnung abzuleiten, wobei die Besonderheiten der Heizkostenverordnung zu beachten sind.

Mögliche Unterschiede zwischen den Einnahmen und Ausgaben zwischen Gesamt- und Einzelabrechnung sind dem Eigentümer zu erläutern (u.a. Abgrenzung bei den Heizkosten).

Daraus folgt schlüssig wie bisher, dass die Gesamtabrechnung, Einzelabrechnung als auch die Abrechnungsspitze (Unterschied zwischen Einzelwirtschaftsplan und Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr) der Genehmigung durch Beschluss bedürfen.

Nur bei der Richtigkeit von Gesamt- und Einzelabrechnung sowie der Abrechnungsspitze kann die Abrechnung des Verwalters als korrekt genehmigt werden. Kommt es zu einer Genehmigung dieser zwingenden Bestandteile einer Abrechnung des Verwalters trotz Unkorrektheiten, so muss für alle Bestandteile der Abrechnung die gerichtliche Beurteilung erhalten bleiben.

Vollkommen irrig ist deshalb die jetzige Vorstellung im Referentenentwurf, dass zur Entlastung des Verwalters und zur Korrektheitsbeurteilung der Verwalterabrechnung nur ein Bestandteil der Abrechnung davon - nämlich die Berechnung der Abrechnungsspitze - ausreichen würde und die Darstellung der korrekten Ein- und Ausgaben des Jahres und die Berechnung der zu verteilenden Kosten nach zutreffenden Verteilern keiner Genehmigung bedarf.

Solch eine Teilkontrolle, die sich dann nur auf einen Vergleich des Zahlungssolls nach Einzelwirtschaftsplan mit der Summe der verteilungsrelevanten Geldbeträge je Einzeleigentümer erstrecken würde, ist natürlich nicht ausreichend, weil dies widerrechtlichen Geldentnahmen, Kosten- und Erlösverschiebungen Tür und Tor öffnen würde, ohne gerichtlich überprüft werden zu können. So wären z.B. unberechtigte Geldentnahmen von Giro- und Anlagekonto möglich, ohne dass dies auf die Abrechnungsspitze Auswirkung haben würde. Die vom Gesetzgeber zukünftig nur offen gelassene Klage gegen die Abrechnungsspitze wäre nicht geeignet, einen Richterspruch z.B. über unerlaubte Geldentnahme zu erreichen.

Die korrekte Darstellung der Geldbewegungen auf den Konten soll ja nicht mehr Beschlussgegenstand sein und **wird damit einer gerichtlichen Prüfungsmöglichkeit entzogen.**

Der Gesetzgebungs-Vorschlag zu Absatz 2 begünstigt somit mögliche Schädigungen der Eigentümer und wäre geradezu eine Einladung zu Manipulationen.

Der derzeitige geplante Gesetzestext zu Absatz 2 erscheint zudem vollkommen unüberlegt, um die Eigentümerinteressen zu schützen, und er enthält erneut Bestandteile, die bereits im Absatz 1 ausreichend geregelt wurden. So sind jedenfalls Regelungen zu zukünftigen Vorschüssen grundsätzlich nicht Bestandteile der Beschlussfassung über eine Jahresabrechnung sondern sind bereits im Beschluss über den Wirtschaftsplan enthalten.

Hinzu kommt noch, dass es rechtlich höchst fragwürdig erscheint und gesetzlich nicht gewollt sein kann, dass Wohnungseigentümer die Abrechnungsspitze eines Miteigentümers durch Beschluss genehmigen dürfen, die sie weder selbst gesehen noch geprüft haben. Die Beschließenden kennen weder die Sollzahlungspflicht noch die konkrete Einzelabrechnung des Miteigentümers und sind somit außer Stande, die Richtigkeit des Saldos (Abrechnungsspitze) auf Stimmigkeit beurteilen zu können.

Das gleiche gilt für den Beirat, der weder die Sollzahlung nach Wirtschaftsplan noch die Daten der Einzelabrechnung des einzelnen Eigentümers kennt und auch nicht geprüft hat. Seine Stellungnahme vor dem Beschluss in der Versammlung kann also nie die Abrechnungsspitze umfassen.

Daraus folgt, dass die gesetzlich geplante Genehmigung der Wohnungseigentümer über die Abrechnungsspitzen ins Blaue hinein erfolgen sollen – rechtlich nicht begründbar.

§ 28 Absatz 2 ist deshalb wie folgt neu abzufassen:

(2) Bis Ende des Ablaufs des 1. Halbjahres nach dem abzurechnenden Kalenderjahr beschließen die Wohnungseigentümer über

1. die bis dahin rechtzeitig vom Verwalter vorzulegende Gesamtabrechnung nach dem Zufluss- und Geldabflussprinzip sowie die sich daraus ergebenden Kontoendbestände der Gemeinschaft,
2. die zu verteilenden Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft nach den gültigen Verteilerschlüsseln der vom Verwalter für jeden Eigentümer zusätzlich vorzulegenden Einzelabrechnung,
3. die Darstellung des Geldbestandes der Instandsetzungsrücklage nach dem Beschluss über die Sollzahlungen und den tatsächlichen Istzahlungen der Eigentümer sowie Entnahmen aus der Rücklage und der sich daraus ergebenden Kontobestände für das abzurechnende Kalenderjahr.

Nachforderungen oder Guthaben des einzelnen Wohnungseigentümers, die sich aus dem Vergleich seiner Sollzahlungen laut Wirtschaftsplan und seiner Kostenlast laut seiner Einzelabrechnung für das abgerechnete Wirtschaftsjahr mit der Abrechnungsspitze ergeben, beschließt der davon tangierte Einzeleigentümer. Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer fehlt die Beschlusskompetenz zur Genehmigung der Abrechnungsspitze des einzelnen Eigentümers.

29 Verwaltungsbeirat

(1) Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirat bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen.

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(3) Sind die Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

(1) ¹Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. ²Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

(3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(4 5) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

Sicht des betroffenen Wohnungseigentümers:

Erforderliche Änderung im § 29 Absatz 2 wegen zu geringem Kontrollumfang im Interesse der Gemeinschaft sowie Hinzufügung von Kostenersatzmöglichkeiten

Es wurde so dargestellt, dass die geplante neue Gesetzgebung den Beirat stärken würde.

Stattdessen ist das Gegenteil beabsichtigt. Die Möglichkeit des Beirats, Kostenvorschläge zu prüfen und mit einer Stellungnahme vor einer Beschlussfassung zu versehen, wurde gestrichen.

Ferner wird beabsichtigt, die bisherige Tätigkeit des Beirat von der Wertigkeit her zu mindern, denn zukünftig soll Fahrlässigkeit bei der Beiratstätigkeit keine Folgen mehr haben, obwohl dem Beirat für Kostenfolgen einer fahrlässigen Tätigkeit schon bisher Versicherungsschutz auf Gemeinschaftskosten gewährt wird.

Der Beirat war deshalb bereits bisher ohne eigenes Kostenrisiko tätig, so dass es zu einem Vertrauensverlust in seine Tätigkeit bei der Gemeinschaft kommen würde, wenn sowohl seine Kontrollmöglichkeit und seine Haftung noch umfangreicher als bisher gemindert werden würden. Wenn der Gesetzgeber sich einen sog. „Grüßgott-August“ als Beirat ohne Verantwortung und

nennenswerte Verpflichtungen vorstellt, so sollte man § 29 streichen. Dann würde der Eigentümer wenigstens wissen, dass es seiner eigenen Kontrolle der Verwaltungsarbeit bedarf.

Die Beiratstätigkeit wird erst dann für den Wohnungseigentümer interessant, wenn sie mit Kompetenzen und Rechten zur Kontrolle und Kostenersatz für erforderliche Fachberatung ausgestattet wird - nicht aber durch eine Absenkung auf Bedeutungslosigkeit wie sie der Referentenentwurf enthält.

§ 29 sollte aus Sicht der Wohnungseigentümer die Kompetenz und Wertigkeit des Beirats stärken statt zu mindern und deshalb wie folgt abgefasst werden:

§ 29 Verwaltungsbeirat

(1) Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat drei oder mehr Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen.

(2) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

Über erforderliche Tätigkeiten des Beirats im Sinne der Gemeinschaft stimmen die Beiräte ab.

(3) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben, kann die Arbeit des Verwalters kontrollieren und soll die Wohnungseigentümergeinschaft über wesentliche Erkenntnisse unverzüglich informieren.

(4) Der Wirtschaftsplan, die Jahresabrechnung bestehend aus Gesamt- und Einzelabrechnung samt Verteilerschlüssel und Kostenvoranschläge sollen, bevor die Beschlüsse darüber gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(5) Dem Beirat ist vom Verwalter Einsicht in die Bankbuchungen auf den Konten der Wohnungseigentümergeinschaft zu organisieren.

(6) Dem Beirat sind Auslagen im Rahmen seiner ehrenamtlichen Tätigkeit von der Wohnungseigentümergeinschaft zu erstatten. Die Auslagenerstattung kann auch in Form einer Jahrespauschale in angemessener Höhe erfolgen.

(7) Dem Beirat ist von der Wohnungseigentümergeinschaft ein angemessener Geldbetrag für zweckgebundene Beratung bei Bedarf durch Sachverständige und Rechtsanwälte zur Verfügung zu stellen. Über die Verwendung von Geldern hat der Beirat der Gemeinschaft Rechenschaft abzulegen.

4. Abschnitt – Wohnungserbbaurecht

§ 30 Wohnungserbbaurecht

(1) Steht ein Erbbaurecht mehreren gemeinschaftlich nach Bruchteilen zu, so können die Anteile in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Mitberechtigten das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf Grund des Erbbaurechts errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird (Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht).

(2) Ein Erbbauberechtigter kann das Erbbaurecht in entsprechender Anwendung des § 8 teilen.

(3) Für jeden Anteil wird von Amts wegen ein besonderes Erbbaugrundbuchblatt angelegt (Wohnungserbbaugrundbuch, Teilerbbaugrundbuch). Im übrigen gelten für das Wohnungserbbaurecht (Teilerbbaurecht) die Vorschriften über das Wohnungseigentum (Teileigentum) entsprechend.

II. Teil – Teil 2 Dauerwohnrecht

§ 31 Begriffsbestimmungen

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluss des Eigentümers eine bestimmte Wohnung in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen (Dauerwohnrecht). Das Dauerwohnrecht kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern die Wohnung wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.

(2) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluss des Eigentümers nicht zu Wohnzwecken dienende bestimmte Räume in einem auf dem Grundstück

errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu nutzen (Dauernutzungsrecht).

(3) Für das Dauernutzungsrecht gelten die Vorschriften über das Dauerwohnrecht entsprechend.

§ 32 Voraussetzungen der Eintragung

(1) Das Dauerwohnrecht soll nur bestellt werden, wenn die Wohnung in sich abgeschlossen ist.

(2) ¹Zur näheren Bezeichnung des Gegenstands und des Inhalts des Dauerwohnrechts kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. ²Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:

1. eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Dauerwohnrecht gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;

2. eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des Absatzes 1 vorliegen. ³Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Dauerwohnrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplans übereinstimmen. ⁴Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchen Fällen der Aufteilungsplan (Satz 2 Nr. 1) und die Abgeschlossenheit (Satz 2 Nr. 2) von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen statt von der Baubehörde ausgefertigt und bescheinigt werden. ⁵Werden diese Aufgaben von dem Sachverständigen wahr-genommen, so gelten die Bestimmungen 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 (BAHz. Nr. 58 vom 23. März 1974) entsprechend. ⁶In diesem Fall bedürfen die Anlagen nicht der Form des § 29 der Grundbuchordnung. ⁷Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesbauverwaltungen übertragen.

(3) Das Grundbuchamt soll die Eintragung des Dauerwohnrechts ablehnen, wenn über die in § 33 Abs. 4 Nr. 1 bis 4 bezeichneten Angelegenheiten, über die Voraussetzungen des Heimfallanspruchs (§ 36 Abs. 1) und über die Entschädigung beim Heimfall (§ 36 Abs. 4) keine Vereinbarungen getroffen sind.

§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts

(1) Das Dauerwohnrecht ist veräußerlich und vererblich. Es kann nicht unter einer Bedingung bestellt werden.

(2) Auf das Dauerwohnrecht sind, soweit nicht etwas anderes vereinbart ist, die Vorschriften des § 14 entsprechend anzuwenden.

(3) Der Berechtigte kann die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und Grundstücks mitbenutzen, soweit nichts anderes vereinbart ist.

(4) Als Inhalt des Dauerwohnrechts können Vereinbarungen getroffen werden über:

1. Art und Umfang der Nutzungen;
2. Instandhaltung und Instandsetzung der dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäudeteile;
3. die Pflicht des Berechtigten zur Tragung öffentlicher oder privatrechtlicher Lasten des Grundstücks;
4. die Versicherung des Gebäudes und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung;
5. das Recht des Eigentümers, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen Sicherheitsleistung zu verlangen.

§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten

(1) Auf die Ersatzansprüche des Eigentümers wegen Veränderungen oder Verschlechterungen sowie auf die Ansprüche der Dauerwohnberechtigten auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung sind die §§ 1049, 1057 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(2) Wird das Dauerwohnrecht beeinträchtigt, so sind auf die Ansprüche des Berechtigten die für die Ansprüche aus dem Eigentum geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 35 Veräußerungsbeschränkung

Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, dass der Berechtigte zur Veräußerung des Dauerwohnrechts der Zustimmung des Eigentümers oder eines Dritten bedarf. Die Vorschriften des § 12 gelten in diesem Fall entsprechend.

§ 36 Heimfallanspruch

(1) Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, dass der Berechtigte verpflichtet ist, das Dauerwohnrecht beim Eintritt bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer oder einen von diesem zu bezeichnenden Dritten zu übertragen (Heimfallanspruch). Der Heimfallanspruch kann nicht von dem Eigentum an dem Grundstück getrennt werden.

(2) Bezieht sich das Dauerwohnrecht auf Räume, die dem Mieterschutz unterliegen, so kann der

Eigentümer von dem Heimfallanspruch nur Gebrauch machen, wenn ein Grund vorliegt, aus dem ein Vermieter die Aufhebung des Mietverhältnisses verlangen oder kündigen kann.

(3) Der Heimfallanspruch verjährt in sechs Monaten von dem Zeitpunkt an, in dem der Eigentümer von dem Eintritt der Voraussetzungen Kenntnis erlangt, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis in zwei Jahren von dem Eintritt der Voraussetzungen an.

(4) Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, dass der Eigentümer dem Berechtigten eine Entschädigung zu gewähren hat, wenn er von dem Heimfallanspruch Gebrauch macht. Als Inhalt des Dauerwohnrechts können Vereinbarungen über die Berechnung oder Höhe der Entschädigung oder die Art ihrer Zahlung getroffen werden.

§ 37 Vermietung

(1) Hat der Dauerwohnberechtigte die dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäude- oder Grundstücksteile vermietet oder verpachtet, so erlischt das Miet- oder Pachtverhältnis, wenn das Dauerwohnrecht erlischt.

(2) Macht der Eigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch, so tritt er oder derjenige, auf den das Dauerwohnrecht zu übertragen ist, in das Miet- oder Pachtverhältnis ein; die Vorschriften der §§ 566 bis 566e des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.

(3) Absatz 2 gilt entsprechend, wenn das Dauerwohnrecht veräußert wird. Wird das Dauerwohnrecht im Wege der Zwangsvollstreckung veräußert, so steht dem Erwerber ein Kündigungsrecht in entsprechender Anwendung des § 57a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung zu.

§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis

(1) Wird das Dauerwohnrecht veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Veräußerers in die sich während der Dauer seiner Berechtigung aus dem Rechtsverhältnis zu dem Eigentümer ergebenden Verpflichtungen ein.

(2) Wird das Grundstück veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Veräußerers in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Rechtsverhältnis zu dem Dauerwohnberechtigten ergebenden Rechte ein. Das gleiche gilt für den Erwerb auf Grund Zuschlages in der Zwangsversteigerung, wenn das Dauerwohnrecht durch den Zuschlag nicht erlischt.

§ 39 Zwangsversteigerung

(1) Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, dass das Dauerwohnrecht im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks abweichend von § 44 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung auch dann bestehen bleiben soll, wenn der Gläubiger einer dem Dauerwohnrecht im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast die Zwangsversteigerung in das Grundstück betreibt.

(2) Eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung derjenigen, denen eine dem Dauerwohnrecht im Range vorgehende oder gleichstehende Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast zusteht.

(3) Eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 ist nur wirksam für den Fall, dass der Dauerwohnberechtigte im Zeitpunkt der Feststellung der Versteigerungsbedingungen seine fälligen Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Eigentümer erfüllt hat; in Ergänzung einer Vereinbarung nach Absatz 1 kann vereinbart werden, da das Fortbestehen des Dauerwohnrechts vom Vorliegen weiterer Voraussetzungen abhängig ist.

§ 40 Haftung des Entgelts

(1) Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden und Reallasten, die dem Dauerwohnrecht im Range vorgehen oder gleichstehen, sowie öffentliche Lasten, die in wiederkehrenden Leistungen bestehen, erstrecken sich auf den Anspruch auf das Entgelt für das Dauerwohnrecht in gleicher Weise wie auf eine Miietforderung, soweit nicht in Absatz 2 etwas Abweichendes bestimmt ist. Im Übrigen sind die für MiETForderungen geltenden Vorschriften nicht entsprechend anzuwenden.

(2) Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, dass Verfügungen über den Anspruch auf das Entgelt, wenn es in wiederkehrenden Leistungen ausbedungen ist, gegenüber dem Gläubiger einer dem Dauerwohnrecht im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast wirksam sind. Für eine solche Vereinbarung gilt § 39 Abs. 2 entsprechend.

§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte

(1) Für Dauerwohnrechte, die zeitlich unbegrenzt oder für einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren eingeräumt sind, gelten die besonderen Vorschriften der Absätze 2 und 3.

(2) Der Eigentümer ist, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist, dem Dauerwohnberechtigten gegenüber verpflichtet, eine dem Dauerwohnrecht im Range vorgehende oder gleichstehende Hypothek

löschen zu lassen für den Fall, dass sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt, und die Eintragung einer entsprechenden Löschungsvormerkung in das Grundbuch zu bewilligen.

(3) Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Dauerwohnberechtigten eine angemessene Entschädigung zu gewähren, wenn er von dem Heimfallanspruch Gebrauch macht.

§ 42 Belastung eines Erbbaurechts

(1) Die Vorschriften der §§ 31 bis 41 gelten für die Belastung eines Erbbaurechts mit einem Dauerwohnrecht entsprechend.

(2) Beim Heimfall des Erbbaurechts bleibt das Dauerwohnrecht bestehen.

III. Teil Teil 3 – Verfahrensvorschriften

§ 43 Zuständigkeit

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat ihren allgemeinen Gerichtsstand bei dem Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Bei diesem Gericht kann auch die Klage gegen Wohnungseigentümer im Fall des §9a Absatz 4 Satz 1 erhoben werden

(2) Das Gericht in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für

1. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander
2. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern,
3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters sowie
4. Beschlussklagen gemäß § 44.

Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für

1. Streitigkeiten über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander;

2. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern;

3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;

4. Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer;

5. Klagen Dritter, die sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder gegen Wohnungseigentümer richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum, seine Verwaltung oder das Sondereigentum beziehen;

6. Mahnverfahren, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Antragstellerin ist. Insoweit ist § 689 Abs. 2 der Zivilprozessordnung nicht anzuwenden.

Sicht des betroffenen Wohnungseigentümers:

Klarstellende Ergänzung zum § 43 über Eingangsgericht durch Hinzufügung eines Absatzes 3

Das Verfahren nach ZPO schreibt die Anrufung des Amtsgerichts bis 5.000,- € und ab 5.001,- € das Landgericht vor. Dass dies nicht für die Verfahren nach § 43 gilt, sollte bei einer neuen Fassung dieses § klargestellt werden.

Hinzufügung eines Absatzes 3 zur Klarstellung wie folgt:

(3) Eingangsgericht in erster Instanz ist das Amtsgericht unabhängig vom Streitwert.

§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift Beschlussklagen

(1) Das Gericht kann auf Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss für ungültig erklären (Anfechtungsklage) oder seine Nichtigkeit feststellen (Nichtigkeitsklage). Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (Beschlussersetzungsklage).

(2) Die Klagen sind gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern die Erhebung der Klage unverzüglich bekannt zu machen. Mehrere Prozesse sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden.

(3) Soweit der Klage stattgegeben wird, wirkt das Urteil für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei sind. Das gilt auch gegenüber Sondernachfolgern von Wohnungseigentümern; § 10 Absatz 3 bleibt unberührt.

(4) Die durch eine Nebenintervention verursachten Kosten gelten nur dann als notwendig zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung im Sinne von § 91 der Zivilprozessordnung, wenn die Nebenintervention geboten war.

(1) ¹Wird die Klage durch oder gegen alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Gegners erhoben, so genügt für ihre nähere Bezeichnung in der Klageschrift die bestimmte Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks; wenn die Wohnungseigentümer Beklagte sind, sind in der Klageschrift außerdem der Verwalter und der gemäß § 45 Abs. 2 Satz 1 bestellte Ersatzzustellungsvertreter zu bezeichnen. ²Die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer hat spätestens bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung zu erfolgen.

(2) ¹Sind an dem Rechtsstreit nicht alle Wohnungseigentümer als Partei beteiligt, so sind die übrigen Wohnungseigentümer entsprechend Absatz 1 von dem Kläger zu bezeichnen. ²Der namentlichen Bezeichnung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf es nicht, wenn das Gericht von ihrer Beiladung gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 absieht.

§ 45 Zustellung Besonderheiten der Anfechtungsklage

(1) Die Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend.

(2) Hat der Anfechtungskläger erkennbar eine Tatsache übersehen, aus der sich ergibt, dass der Beschluss nichtig ist, so hat das Gericht darauf hinzuweisen.

(3) Wird eine Anfechtungsklage durch Urteil als unbegründet abgewiesen, so kann auch nicht mehr geltend gemacht werden, der Beschluss sei nichtig.

(1) Der Verwalter ist Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer, wenn diese Beklagte oder gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 beizuladen sind, es sei denn, dass er als Gegner der Wohnungseigentümer an dem Verfahren beteiligt ist oder aufgrund des Streitgegenstandes die Gefahr besteht, der Verwalter werde die Wohnungseigentümer nicht sachgerecht unterrichten.

(2) ¹Die Wohnungseigentümer haben für den Fall, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Vertreter zu bestellen, auch wenn ein Rechtsstreit noch nicht anhängig ist. ²Der Ersatzzustellungsvertreter tritt in die dem Verwalter als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer zustehenden Aufgaben und Befugnisse ein, sofern das Gericht die Zustellung an ihn anordnet; Absatz 1 gilt entsprechend.

(3) Haben die Wohnungseigentümer entgegen Absatz 2 Satz 1 keinen Ersatzzustellungsvertreter bestellt oder ist die Zustellung nach den Absätzen 1 und 2 aus sonstigen Gründen nicht ausführbar, kann das Gericht einen Ersatzzustellungsvertreter bestellen.

Sicht des betroffenen Wohnungseigentümers:

Zwingende Ergänzung zum § 45 durch Hinzufügung eines Absatzes 4

Nach dem beabsichtigten Wegfall des Ersatzzustellungsververtreters ist es nicht möglich, dass der Verwalter auch in den Fällen Vertreter der Gemeinschaft in einem Verfahren bleibt, in dem seine Befangenheit offensichtlich ist. Siehe dazu auch konkrete Fallbeschreibungen zu § 9b und dem neu hinzuzufügenden Absatz 2 zu diesem §.

§ 45 ist ein Absatz 4 hinzuzufügen, deckungsgleich zu § 9b Absatz 2:

(4) Hat der gewählte Ersatzvertreter der Wohnungseigentümer das Gericht darauf hingewiesen, dass der Verwalter als Vertreter der Gemeinschaft wegen offensichtlicher Befangenheit im Verfahren als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft ausscheidet, so hat das Gericht die Zustellung an den Ersatzvertreter vorzunehmen und diesen zu Verhandlungsterminen zu laden.

Nimmt das Gericht im Verfahren eine Befangenheit des Verwalters an und hat sich trotzdem kein von der Wohnungseigentümergeinschaft gewählter Ersatzvertreter des Verwalters an das Gericht

gewandt, so bestellt das Gericht entsprechend § 57 ZPO einen Prozesspfleger.

Der IV Teil wird Teil 4

§ 46 *Anfechtungsklage* Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung

§ 61 Heilung des Wohnungseigentumserwerb (wird jetzt § 46)

¹Fehlt eine nach § 12 erforderliche Zustimmung, so sind die Veräußerung und das zugrundeliegende Verpflichtungsgeschäft unbeschadet der sonstigen Voraussetzungen wirksam, wenn die Eintragung der Veräußerung oder einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch vor dem 15. Januar 1994 erfolgt ist und es sich um die erstmalige Veräußerung dieses Wohnungseigentums nach seiner Begründung handelt, es sei denn, dass eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung entgegensteht. ²Das Fehlen der Zustimmung steht in diesen Fällen dem Eintritt der Rechtsfolgen des § 878 Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht entgegen. ³Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend in den Fällen der §§ 30 und 35 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Bisheriger § 46 entfällt - Anfechtungsklage

(1) Die Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer und die Klage des Verwalters ist gegen die Wohnungseigentümer zu richten. Sie muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend.

(2) Hat der Kläger erkennbar eine Tatsache übersehen, aus der sich ergibt, dass der Beschluss nichtig ist, so hat das Gericht darauf hinzuweisen.

Die §§ 62 bis 64 werden durch §§ 47 bis 49 ersetzt

§ 47 *Prozessverbindung* Auslegung von Altvereinbarungen

Soweit Vereinbarungen, die vor dem(einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach § 13 dieses Gesetzes) getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom (einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes) geändert wurden: steht dies der Anwendung dieser Vorschriften in der Fassung des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom (einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes) nicht entgegen, soweit sich die Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist im Regelfall nicht anzunehmen.

Bisheriger § 47 entfällt - Prozessverbindung

¹Mehrere Prozesse, in denen Klagen auf Erklärung oder Feststellung der Ungültigkeit desselben Beschlusses der Wohnungseigentümer erhoben werden, sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden.

²Die Verbindung bewirkt, dass die Kläger der vorher selbständigen Prozesse als Streitgenossen anzusehen sind.

§ 48 *Beiladung, Wirkung des Urteils* Übergangsvorschrift

(1) § 5 Absatz 4, § 7 Absatz 4 und 10 Absatz 3 in der vom (einsetzen: Datum des Inkraftsetzens nach Artikel 13 dieses Gesetzes) an geltenden Fassung gelten auch solche Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden. Abweichend davon bestimmt sich die Wirksamkeit eines Beschlusses im Sinne des Satzes 1 gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nach § 10 Absatz 4 in der bis zum (einsetzen: Datum des Inkraftsetzens nach Artikel 13 dieses Gesetzes) geltenden Fassung, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt. Jeder Wohnungseigentümer kann bis zum 31. Dezember 2025 verlangen, dass ein Beschluss im Sinne des Satzes 1 erneut gefasst wird; § 204 Absatz 1 Nummer 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches gilt entsprechend.

(2) § 5 Absatz 4 Satz 3 gilt in der bis zum (einsetzen: Datum des Inkraftsetzens nach Artikel 13 dieses Gesetzes) geltenden Fassung weiter für Vereinbarungen und Beschlüsse, die vor diesem Zeitraum getroffen oder gefasst wurden, und zu denen bis zum (einsetzen: Datum des Inkraftsetzens nach Artikel 13 dieses Gesetzes) alle Zustimmungen erteilt wurden, die nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften erforderlich waren.

(3) § 7 Absatz 2 Satz 2 gilt auch für Vereinbarungen im Beschlüsse, die vor dem (einsetzen: Datum des Inkraftsetzens nach Artikel 13 dieses Gesetzes) getroffen oder gefasst wurden. Ist die

Haftung von Sondernachfolgern für Grundschulden unter Verstoß gegen § 7 Absatz 2 Satz 2 im Grundbuch eingetragen, lässt dies die Wirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers unberührt, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2015 eintritt.

(4) Für die am (einsetzen: Datum des Inkraftsetzens nach Artikel 13 dieses Gesetzes) bei Gericht anhängigen Verfahren sind die Vorschriften des dritten Teils dieses Gesetzes in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

Bisheriger § 48 entfällt - Beiladung, Wirkung des Urteils

(1) ¹Richtet sich die Klage eines Wohnungseigentümers, der in einem Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1 oder Nr. 3 einen ihm allein zustehenden Anspruch geltend macht, nur gegen einen oder einzelne Wohnungseigentümer oder nur gegen den Verwalter, so sind die übrigen Wohnungseigentümer beizuladen, es sei denn, dass ihre rechtlichen Interessen erkennbar nicht betroffen sind. ²Soweit in einem Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 3 oder Nr. 4 der Verwalter nicht Partei ist, ist er eben-falls beizuladen.

(2) ¹Die Beiladung erfolgt durch Zustellung der Klageschrift, der die Verfügungen des Vorsitzenden beizufügen sind. ²Die Beigeladenen können der einen oder anderen Partei zu deren Unterstützung beitreten. ³Veräußert ein beigeladener Wohnungseigentümer während des Prozesses sein Wohnungseigentum, ist § 265 Abs. 2 der Zivilprozessordnung entsprechend anzuwenden.

(3) Über die in § 325 der Zivilprozessordnung angeordneten Wirkungen hinaus wirkt das rechtskräftige Urteil auch für und gegen alle beigeladenen Wohnungs-eigentümer und ihre Rechtsnachfolger sowie den beigeladenen Verwalter.

(4) Wird durch das Urteil eine Anfechtungsklage als unbegründet abgewiesen, so kann auch nicht mehr geltend gemacht werden, der Beschluss sei nichtig.

§ 49 Kostenentscheidung Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse

(1) Werden Rechtsverhältnisse, mit denen ein Rechtserfolg bezweckt wird, der den durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen entspricht, in solche Rechtsformen umgewandelt, so ist als Geschäftswert für die Berechnung der hierdurch veranlassten Gebühren der Gerichte und Notare im Falle des Wohnungseigentums ein Fünfundzwanzigstel des Einheitswertes des Grundstücks, im Falle des Dauerwohnrechtes ein Fünfundzwanzigstel des Wertes des Rechtes anzunehmen.

(2) Durch Landesgesetz können Vorschriften zur Überleitung bestehender, auf Landesrecht beruhender Rechtsverhältnisse in die durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen getroffen werden.

Bisheriger § 49 entfällt - Kostenentscheidung

(1) Wird gemäß § 21 Abs. 8 nach billigem Ermessen entschieden, so können auch die Prozesskosten nach billigem Ermessen verteilt werden.

(2) Dem Verwalter können Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist.

Bisheriger § 50 entfällt -Kostenerstattung

Den Wohnungseigentümern sind als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendige Kosten nur die Kosten eines bevollmächtigten Rechtsanwalts zu erstatten, wenn nicht aus Gründen, die mit dem Gegenstand des Rechtsstreits zusammenhängen, eine Vertretung durch mehrere bevollmächtigte Rechtsanwälte geboten war.

§§ 51 bis 58 aufgehoben

IV. Teil Teil 4 – Ergänzende Bestimmungen

§§ 59 bis 60 aufgehoben

§ 61 Heilung des Wohnungseigentumserwerb (wird § 46)

¹Fehlt eine nach § 12 erforderliche Zustimmung, so sind die Veräußerung und das zugrundeliegende Verpflichtungsgeschäft unbeschadet der sonstigen Voraussetzungen wirksam, wenn die Eintragung der Veräußerung oder einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch vor dem 15. Januar 1994 erfolgt ist und es sich um die erstmalige Veräußerung dieses Wohnungseigentums nach seiner Begründung handelt, es sei denn, dass eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung entgegensteht. ²Das Fehlen der Zustimmung steht in diesen Fällen dem Eintritt der Rechtsfolgen des § 878 Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht entgegen. ³Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend in den Fällen der §§ 30 und 35 des Wohnungseigentumsgesetzes.

§ 62 Übergangsvorschrift wird § 47

(1) Für die am 1.7.2007 bei Gericht anhängigen Verfahren in Wohnungseigentums- oder in Zwangsversteigerungssachen oder für die bei einem Notar beantragten freiwilligen Versteigerungen sind die durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 26. März 2007 (BGBl. I S. 370) geänderten Vorschriften des dritten Teils dieses Gesetzes sowie die des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(2) In Wohnungseigentumssachen nach § 43 Nr. 1 bis Nr. 4 finden die Bestimmungen über die Nichtzulassungsbeschwerde (§ 543 Abs. 1 Nr. 2, § 544 der Zivilprozessordnung) keine Anwendung, soweit die anzufechtende Entscheidung vor dem 1.7.2012 verkündet worden ist.

§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse wird § 48

(1) Werden Rechtsverhältnisse, mit denen ein Rechtserfolg bezweckt wird, der den durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen entspricht, in solche Rechtsformen umgewandelt, so ist als Geschäftswert für die Berechnung der hierdurch veranlassten Gebühren der Gerichte und Notare im Falle des Wohnungseigentums ein Fünfundzwanzigstel des Einheitswerts des Grundstücks, im Falle des Dauerwohnrechts ein Fünfundzwanzigstel des Wertes des Rechts anzunehmen.

(2) gegenstandslos

(3) Durch Landesgesetz können Vorschriften zur Überleitung bestehender, auf Landesrecht beruhender Rechtsverhältnisse in die durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen getroffen werden.

§ 64 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Artikel 6

***Neue Fassung des Gerichtskostengesetzes* Änderung des Gerichtskostengesetzes**

(2) Das Gerichtskostengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 2014 (BGBl. I S. 154), das zuletzt Artikel 10a des Gesetzes vom 9. August 2029 (BGBl. I S. 1202) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu den **§ 49 §§ 49 und 49a** durch folgende Angabe eingefügt ersetzt:
„**§ 49 a Wohnungseigentumssachen**“
§ 49 Beschlussklagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz
2. Nach **§ 49** wird folgender § 49 a eingefügt wie folgt gefasst:
3. **§ 49a** wird aufgehoben

§ 49 Beschlussklagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Der Streitwert in Verfahren nach § 44 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes ist auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen. Er darf das Fünffache des Wertes des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen.

§ 49 a Wohnungseigentumssachen

(1) Der Streitwert ist auf 50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladenden an der Entscheidung festzusetzen. Er darf das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten und das Fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten. Der Wert darf auf keinen Fall den Verkehrswert des Wohnungseigentums des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen übersteigen.

(2) Richtet sich eine Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, darf der Streitwert das Fünffache des Wertes ihres Interesses sowie des Interesses der auf ihrer Seite Beigetretenen nicht übersteigen. Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.

Wegen der Bedeutung der geplanten neuen Gesetzgebung für Wohnungseigentümer war eine Stellungnahme zum Referentenentwurf durch den bisherigen Vorstands Norbert Deul geboten. Bisherige Rechte und Klarheiten müssen erhalten bleiben und neue Rechte entstehen.