

## **Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)**

**zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung  
– Drucksache 16/887 –**

### **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze**

#### **A. Problem**

Das Wohnungseigentumsgesetz geht davon aus, dass die Wohnungseigentümer ihre Angelegenheiten durch Vereinbarungen und damit einstimmig regeln. Ein Mehrheitsbeschluss ist nur ausreichend, wenn das Gesetz oder eine Vereinbarung dies vorsieht. Das Gesetz hält Beschlüsse in der Regel nur für Einzelentscheidungen für zulässig. Beschlüsse, bei denen diese Grenzen nicht beachtet werden, sind nach der jüngeren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs häufig auch dann unwirksam, wenn sie nicht gerichtlich angefochten werden. Dies erzeugt Unsicherheit vor allem in Eigentümergemeinschaften, in denen Einstimmigkeit nicht oder nur schwer zu erreichen ist.

Die Gerichtsverfahren in Wohnungseigentumssachen richten sich nach dem Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und bedürfen der Harmonisierung mit den Gerichtsverfahren in anderen bürgerlich-rechtlichen Streitigkeiten.

Nach bisherigem Recht sind Hausgeldforderungen gegen einen zahlungsunfähigen oder -unwilligen Wohnungseigentümer im Wege der Zwangsversteigerung häufig nicht eintreibbar. Denn sie können nur im Range nach den Forderungen der Grundpfandrechtsgläubiger geltend gemacht werden. In der Praxis führt das dazu, dass solche Eigentümer über beträchtliche Zeiträume auf Kosten der anderen Eigentümer in ihren Wohnungen verbleiben können.

#### **B. Lösung**

Annahme des Gesetzentwurfs in geänderter Fassung, mit dem im Wesentlichen folgende Regelungen getroffen werden sollen:

- Zur Erleichterung der Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft sollen die gesetzlichen Beschlusskompetenzen dort, wo ein praktisches Bedürfnis besteht, vorsichtig erweitert werden. Dies begleitend sollen die Möglichkeiten der Wohnungseigentümer verbessert werden, sich über die Beschlüsse zu informieren.

- Künftig sollen auch Wohnungseigentumssachen im gerichtlichen Verfahren nach der Zivilprozessordnung behandelt werden.
- Für Hausgeldforderungen soll ein begrenztes Vorrecht in der Zwangsversteigerung durch eine Änderung der dortigen Rangklassen geschaffen werden.

**Annahme des Gesetzentwurfs in geänderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE.**

**C. Alternativen**

Keine

**D. Kosten**

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

## **Beschlussempfehlung**

Der Bundestag wolle beschließen,

den Gesetzentwurf auf Drucksache 16/887 in der aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Berlin, den 13. Dezember 2006

### **Der Rechtsausschuss**

**Andreas Schmidt (Mülheim)**  
Vorsitzender

**Norbert Geis**  
Berichterstatter

**Dirk Manzewski**  
Berichterstatter

**Mechthild Dyckmans**  
Berichterstatterin

**Wolfgang Neskovic**  
Berichterstatter

**Hans-Christian Ströbele**  
Berichterstatter

## Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze  
– Drucksache 16/887 –  
mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)

### Entwurf

#### Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

#### Artikel 1

##### Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ... wird wie folgt geändert:

1. Dem § 5 Abs. 4 werden folgende Sätze angefügt:

„Ist 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. 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.“

2. Dem § 7 Abs. 4 werden folgende Sätze angefügt:

„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. 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. Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesbauverwaltungen übertragen.“

### Beschlüsse des 6. Ausschusses

#### Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

#### Artikel 1

##### Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungs-Nr. 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ... wird wie folgt geändert:

1. **§ 3 Abs. 3 wird aufgehoben.**

2. unverändert

3. Dem § 7 Abs. 4 werden folgende Sätze angefügt:

„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. 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. **In diesem Fall bedürfen die Anlagen nicht der Form des § 29 der Grundbuchordnung.** Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesbauverwaltungen übertragen.“

## Entwurf

3. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„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 Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.“

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Die Wörter „Entscheidungen des Richters gemäß § 43“ werden durch die Wörter „gerichtliche Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Dies gilt auch für die gemäß § 23 Abs. 1 aufgrund einer Vereinbarung gefassten Beschlüsse, die vom Gesetz abweichen oder eine Vereinbarung ändern.“

## Beschlüsse des 6. Ausschusses

4. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Vor Absatz 1 wird folgender Absatz 1 eingefügt:

„(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.“

b) Der bisherige Absatz 1 wird Absatz 2, und es wird folgender Satz angefügt:

„unverändert

c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

d) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4 und wie folgt geändert:

aa) unverändert

bb) unverändert

e) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5.

f) Folgende Absätze 6 bis 8 werden angefügt:

„(6) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. 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. Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

(7) Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. Zu dem Verwaltungsvermögen gehören

## Entwurf

## Beschlüsse des 6. Ausschusses

insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder. Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.

(8) 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 Handelsgesetzbuches entsprechend anzuwenden. 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. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Die Haftung eines Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft wegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung bestimmt sich nach Satz 1.“

4. Dem § 12 wird folgender Absatz 4 angefügt:

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

5. § 16 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 werden folgende Absätze 3 bis 5 eingefügt:

„(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 Gesetzbuchs, 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.“

5. Dem § 11 wird folgender Absatz 3 angefügt:

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

6. unverändert

7. § 16 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 werden folgende Absätze 3 bis 5 eingefügt:

„(3) unverändert

## Entwurf

- (4) Die 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. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von *mehr als* 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.“
- b) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 6, und es wird folgender Satz angefügt:
- „Satz 1 ist bei einer Kostenverteilung gemäß Absatz 4 nicht anzuwenden.“
- c) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 7.
- d) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 8 und wie folgt gefasst:
- „(8) Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 43 gehören nur dann zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatzes 2, *soweit es sich um Kosten handelt, die eine Partei wegen § 50 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 der gegnerischen Partei nicht zu erstatten hat.*“
6. In § 17 Satz 2 werden die Wörter „denen der Wohnungseigentümer gemäß § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat“ durch die Wörter „deren Kosten der Wohnungseigentümer nicht getragen hat“ ersetzt.
7. § 19 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- a) In Satz 1 werden die Wörter „ersetzt die für die freiwillige Versteigerung des Wohnungseigentums und für die Übertragung des Wohnungseigentums auf den Ersterer erforderlichen Erklärungen“ durch die Wörter „berechtigt jeden Miteigentümer zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung“ ersetzt.

## Beschlüsse des 6. Ausschusses

- (4) Die 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. Der 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) **unverändert**
- b) **unverändert**
- c) **unverändert**
- d) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 8 und wie folgt gefasst:
- „(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.**“
8. **unverändert**
9. **Dem § 18 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:**
- „Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.“**
10. § 19 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- a) **unverändert**
- b) **Satz 2 wird wie folgt gefasst:**
- „Die Ausübung dieses Rechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.“**

## Entwurf

- b) Die Sätze 2 und 3 werden aufgehoben.
8. Dem § 21 werden folgende Absätze 7 und 8 angefügt:
- „(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.“
9. § 22 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:
- „(1) Bauliche 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. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.“
- b) Nach Absatz 1 werden folgende Absätze 2 und 3 eingefügt:
- „(2) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer *erheblich* beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von *mehr als* drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Die Befugnis 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.“
- c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 4.
10. § 23 Abs. 4 wird wie folgt gefasst:
- „(4) Ein Beschluss *ist nur ungültig*, wenn er durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist, *es sei denn, dass der Beschluss* gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann.“

## Beschlüsse des 6. Ausschusses

- c) **Satz 3 wird aufgehoben.**
11. unverändert
12. § 22 wird wie folgt geändert:
- a) unverändert
- b) Nach Absatz 1 werden folgende Absätze 2 und 3 eingefügt:
- „(2) Maßnahmen 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. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
- (3) unverändert
- c) unverändert
13. § 23 Abs. 4 wird wie folgt gefasst:
- „(4) Ein Beschluss, **der** gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, **ist nichtig**. **Im Übrigen ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist.**“

## Entwurf

## Beschlüsse des 6. Ausschusses

## 11. § 24 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 4 Satz 2 werden die Wörter „eine Woche“ durch die Wörter „zwei Wochen“ ersetzt.
- b) Nach Absatz 6 werden folgende Absätze 7 und 8 angefügt:

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

(8) Die Beschluss-Sammlung ist von dem Verwalter zu führen. Fehlt 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.“

## 12. § 26 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird *nach* Satz 3 folgender Satz eingefügt:

„Ein wichtiger Grund liegt *auch* vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt.“

## 14. unverändert

## 15. § 26 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

**In Satz 2 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:**

**„im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre.“**

- b) **Nach** Satz 3 wird folgender Satz eingefügt:

„Ein wichtiger Grund liegt **regelmäßig** vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt.“

## Entwurf

- b) Absatz 3 wird aufgehoben.
13. In § 27 Abs. 1 wird nach Nummer 4 der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgende Nummer 5 angefügt:

„5. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass *gegen ihn* ein Rechtsstreit auf Erfüllung seiner Pflichten anhängig ist.“

## Beschlüsse des 6. Ausschusses

- c) Absatz 3 wird aufgehoben.
16. § 27 wird wie folgt gefasst:

## „§ 27

## Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(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 Ge-

## Entwurf

## Beschlüsse des 6. Ausschusses

richtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.

(3) Der 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 Nr. 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.

Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. Die 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) Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die 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.“

14. Dem § 32 Abs. 2 werden folgende Sätze angefügt:

„Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchen Fällen der Auf-

17. § 32 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 2 wird aufgehoben.

b) Dem Absatz 2 werden folgende Sätze angefügt:

„Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchen Fällen der Auf-

## Entwurf

teilungsplan (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. 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 vom 19. März 1974 (BAnz. Nr. 58 vom 23. März 1974) entsprechend. Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesbauverwaltungen übertragen.“

15. Im III. Teil wird der 1. Abschnitt mit der Überschrift gestrichen.
16. Die bisherigen §§ 43 bis 50 werden durch die folgenden §§ 43 bis 50 ersetzt:

„§ 43  
Zuständigkeit

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 des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
3. Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer.

§ 44  
Bezeichnung der Wohnungseigentümer  
in der Klageschrift

(1) Wird 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 Ersatzzustel-

## Beschlüsse des 6. Ausschusses

teilungsplan (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. 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. **In diesem Fall bedürfen die Anlagen nicht der Form des § 29 der Grundbuchordnung.** Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesbauverwaltungen übertragen.“

18. Im III. Teil wird der 1. Abschnitt mit der Überschrift gestrichen.
19. Die bisherigen §§ 43 bis 50 werden durch die folgenden §§ 43 bis 50 ersetzt:

„§ 43  
Zuständigkeit

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

1. unverändert
2. **Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern;**
3. unverändert
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.**

§ 44  
Bezeichnung der Wohnungseigentümer  
in der Klageschrift

(1) Wird 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 Ersatzzustel-

## Entwurf

lungsvertreter zu bezeichnen. Die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer hat spätestens bis zum *Beginn* der mündlichen Verhandlung zu erfolgen.

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

§ 45  
Zustellung

(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) Die 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. Der 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.

§ 46  
Anfechtungsklage

(1) Die Klage auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer *kann nur binnen* eines Monats *seit* der Beschlussfassung erhoben werden; *die* §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend.

(2) Hat der Kläger erkennbar eine Tatsache übersehen, aus der sich ergibt, dass der Beschluss *gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann*, so hat das Gericht darauf hinzuweisen.

§ 47  
Prozessverbindung

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

## Beschlüsse des 6. Ausschusses

lungsvertreter zu bezeichnen. Die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer hat spätestens bis zum **Schluss** der mündlichen Verhandlung zu erfolgen.

(2) unverändert

§ 45  
unverändert§ 46  
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.

§ 47  
unverändert

## Entwurf

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

§ 48  
Beiladung, Wirkung des Urteils

(1) *Sind an dem Rechtsstreit nicht alle Wohnungseigentümer als Partei beteiligt*, so sind die übrigen Wohnungseigentümer beizuladen, es sei denn, dass ihre rechtlichen Interessen erkennbar nicht betroffen sind. Sie können der einen oder anderen Partei zu ihrer Unterstützung beitreten. Die Beiladung erfolgt durch Zustellung der Klageschrift, der die Verfügungen des Vorsitzenden beizufügen sind.

(2) *Absatz 1 gilt nicht, soweit für die nicht als Partei beteiligten Wohnungseigentümer ein Prozessstandschafter auftritt*. Veräußert 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 Wohnungseigentümer sowie ihre Rechtsnachfolger. *In den Fällen des § 43 Nr. 2 und 3 wirkt das Urteil ferner gegenüber dem Verwalter, auch wenn er nicht Partei ist.*

(4) Wird durch das Urteil eine Anfechtungsklage als unbegründet abgewiesen, so kann auch nicht mehr geltend gemacht werden, der Beschluss *verstoße gegen eine unverzichtbare Rechtsvorschrift*.

§ 49  
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.

§ 50  
Streitwert

(1) *Der Streitwert ist auf 50 Prozent des Interesses der Parteien, aller beigeladenen Wohnungseigentümer und, soweit dieser betroffen ist, des Verwalters an der Entscheidung festzusetzen. Er darf das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten.*

(2) *Die Verpflichtung zur Zahlung von Gerichtskosten bemisst sich für den Kläger und die auf seiner Seite Beigetretenen höchstens nach einem Streitwert, der dem fünffachen Wert ihres Interesses an der Entscheidung entspricht; er darf den Verkehrswert ihres Wohneigentums nicht übersteigen. Die Gebühren ihres Rechtsanwalts sind von ihnen ebenfalls nur nach dem*

## Beschlüsse des 6. Ausschusses

§ 48  
Beiladung, Wirkung des Urteils

(1) **Richtet 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. **Soweit in einem Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 3 oder Nr. 4 der Verwalter nicht Partei ist, ist er ebenfalls beizuladen.**

(2) Die Beiladung erfolgt durch Zustellung der Klageschrift, der die Verfügungen des Vorsitzenden beizufügen sind. **Die Beigeladenen** können der einen oder anderen Partei zu deren Unterstützung beitreten. Veräußert 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 Wohnungseigentümer **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  
unverändert

§ 50  
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.“**

## Entwurf

gemäß Satz 1 begrenzten Streitwert zu entrichten. Soweit ihnen Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden oder von ihnen übernommen werden, haben sie Kosten nur nach dem gemäß Satz 1 begrenzten Streitwert zu erstatten. Der Rechtsanwalt der in Satz 1 genannten Personen kann seine Gebühren von dem Gegner nach dem für diesen geltenden Streitwert (Absatz 1) im eigenen Namen betreiben, soweit diesem die außergerichtlichen Kosten seiner Auftraggeber auferlegt oder von diesem übernommen worden sind.

(3) Richtet sich eine Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, gilt Absatz 2 für den Beklagten und die auf seiner Seite Beigetretenen entsprechend.“

17. Der 2. und 3. Abschnitt mit den §§ 51 bis 58 sowie § 59 werden aufgehoben.

18. Dem § 63 wird folgender § 62 vorangestellt:

„§ 62  
Übergangsvorschrift

(1) Für die am ... (einsetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats) bei Gericht anhängigen Verfahren in Wohnungseigentums- oder in Zwangsversteigerungssachen oder für die bei einem Notar beantragten freiwilligen Versteigerungen sind die durch die Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) (einsetzen: Datum und Fundstelle des Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze) geänderten Vorschriften des III. Teils dieses Gesetzes sowie die des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(2) In Wohnungseigentumssachen finden die Bestimmungen über die Nichtzulassungsbeschwerde (§ 543 Abs. 1 Nr. 2, § 544 der Zivilprozessordnung) keine Anwendung, soweit die anzufechtende Entscheidung vor dem ... (einsetzen: 5 Jahre nach dem Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats) verkündet worden ist.“

## Artikel 2

**Änderung des Gesetzes  
über die Zwangsversteigerung  
und die Zwangsverwaltung**

Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ....., wird wie folgt geändert:

1. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Nr. 2 wird wie folgt gefasst:

„2. bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche der anderen Wohnungseigentümer auf Entrichtung der anteiligen Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach § 16

## Beschlüsse des 6. Ausschusses

20. unverändert

21. Dem § 63 wird folgender § 62 vorangestellt:

„§ 62  
Übergangsvorschrift

(1) unverändert

(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 ... (einsetzen: 5 Jahre nach dem Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats) verkündet worden ist.“

## Artikel 2

**Änderung des Gesetzes  
über die Zwangsversteigerung  
und die Zwangsverwaltung**

Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ....., wird wie folgt geändert:

1. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Nr. 2 wird wie folgt gefasst:

„2. bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf **Zahlung der Beiträge zu den** Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach **den** § 16 Abs. 2, § 28 Abs. 2 und 5

## Entwurf

Abs. 2 *oder nach* § 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen, *wegen der* laufenden *Beträge* und *der* rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als fünf vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes;“.

## b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Zur Vollstreckung mit dem Range nach Absatz 1 Nr. 2 müssen die dort genannten Beträge die Höhe des Verzugsbetrages nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes übersteigen. Für die Vollstreckung genügt ein Titel, aus dem die Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit zu erkennen sind. Soweit die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit nicht aus dem Titel zu erkennen sind, sind sie in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen.“

## 2. Dem § 45 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Ansprüche der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 sind bei der Anmeldung durch einen entsprechenden Titel oder durch die Niederschrift der Beschlüsse der Wohnungseigentümer einschließlich ihrer Anlagen oder in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen. Aus dem Vorbringen müssen sich die Zahlungspflicht, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit ergeben.“

## 3. § 52 Abs. 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf

- a) den Erbbauzins, wenn nach § 9 Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht das Bestehenbleiben des Erbbauzinses als Inhalt der Reallast vereinbart worden ist;
- b) Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, die auf dem Grundstück als Ganzem lasten, wenn in ein Wohnungseigentum mit dem Rang nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 vollstreckt wird und diesen kein anderes Recht der Rangklasse 4 vorgeht, aus dem die Versteigerung betrieben werden kann.“

## 4. Dem § 156 Abs. 1 werden folgende Sätze angefügt:

„Dies gilt auch bei der Vollstreckung in ein Wohnungseigentum für die laufenden Beträge der daraus fälligen Ansprüche *der anderen* Wohnungseigentümer auf *Entrichtung* der *anteiligen* Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach § 16 Abs. 2 *oder nach* § 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen

## Beschlüsse des 6. Ausschusses

des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen **sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Das Vorrecht erfasst die** laufenden und **die** rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als fünf vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. **Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer werden von diesen angemeldet;**

## b) unverändert

## 2. unverändert

## 3. unverändert

## 4. Dem § 156 Abs. 1 werden folgende Sätze angefügt:

„Dies gilt auch bei der Vollstreckung in ein Wohnungseigentum für die laufenden Beträge der daraus fälligen Ansprüche auf **Zahlung der Beiträge zu den** Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach **den** § 16 Abs. 2, § 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen

## Entwurf

lich der Vorschüsse und Rückstellungen. Die Vorschrift des § 10 Abs. 1 Nr. 2 Satz 2 findet keine Anwendung.“

## Artikel 3

## Änderung anderer Vorschriften

(1) Das Gerichtsverfassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Mai 1975 (BGBl. I S. 1077), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In § 23 Nr. 2 wird nach Buchstabe b folgender Buchstabe c eingefügt:
 

„c) Streitigkeiten nach § 43 des Wohnungseigentumsgesetzes;“.
2. In § 119 Abs. 1 Nr. 1 wird *nach* Buchstabe c *folgender Buchstabe d* angefügt:
 

„d) in Streitigkeiten nach § 43 des Wohnungseigentumsgesetzes;“.

## Beschlüsse des 6. Ausschusses

**sowie der Rückgriffsansprüche einzelner** Wohnungseigentümer. Die Vorschrift des § 10 Abs. 1 Nr. 2 Satz 3 findet keine Anwendung.“

## Artikel 3

## Änderung anderer Vorschriften

(1) Das Gerichtsverfassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Mai 1975 (BGBl. I S. 1077), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In § 23 Nr. 2 wird nach Buchstabe b folgender Buchstabe c eingefügt:
 

„c) Streitigkeiten nach § 43 **Nr. 1 bis 4 und 6** des Wohnungseigentumsgesetzes; **diese Zuständigkeit ist ausschließlich;**“
2. § 72 wird **wie folgt** geändert:
  - a) **Der bisherige Wortlaut wird Absatz 1.**
  - b) **Folgender Absatz 2 wird angefügt:**

„(2) In Streitigkeiten nach § 43 **Nr. 1 bis 4 und 6** des Wohnungseigentumsgesetzes **ist das Landgericht am Sitz des Oberlandesgerichts gemeinsames Berufungs- und Beschwerdegericht für den Bezirk des Oberlandesgerichts. Dies gilt auch für die in § 119 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b und c genannten Sachen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung anstelle dieses Gerichts ein anderes Landgericht im Bezirk des Oberlandesgerichts zu bestimmen. Sie können die Ermächtigung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.**“

(2) Das Gerichtskostengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu § 49 folgende Angabe eingefügt:
 

„§ 49a Wohnungseigentumssachen“.
2. Nach § 49 wird folgender § 49a eingefügt:

## „§ 49a

## Wohnungseigentumssachen

(1) Der Streitwert ist auf 50 Prozent des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen 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 in keinem 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.“

## Entwurf

(2) Die Anlage 1 zu § 2 Abs. 2 (Vergütungsverzeichnis) des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 788), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 2 der Anmerkung zu Nummer 3101 wird die Angabe „, in Verfahren nach § 43 des Wohnungseigentumsgesetzes“ gestrichen.
2. In Vorbemerkung 3.2.1 Abs. 1 Nr. 2 wird Buchstabe c gestrichen, und die bisherigen Buchstaben d und e werden Buchstaben c und d.

(3) In § 31 Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, die zuletzt durch ... geändert worden ist, wird die Angabe „§§ 505 bis 510, 513, 514 des Bürgerlichen Gesetzbuches“ durch die Angabe „§§ 464 bis 469, 472, 473 des Bürgerlichen Gesetzbuches“ ersetzt.

(4) In § 98 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über Rechte an Luftfahrzeugen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird die Angabe „§ 223 Abs. 1, §§ 232, 401 Abs. 1, § 418 Abs. 1, §§ 435, 442 Abs. 2, § 449 Abs. 2, §§ 509, 578a, 776, 1287, 1416 Abs. 3, § 1795 Abs. 1 Nr. 2, §§ 2114, 2168a des Bürgerlichen Gesetzbuches“ durch die Angabe „§ 216 Abs. 1, §§ 232, 401 Abs. 1, § 418 Abs. 1, §§ 435, 442 Abs. 2, § 448 Abs. 2, §§ 452, 453, 468, 578a, 776, 1287, 1416 Abs. 3, § 1795 Abs. 1 Nr. 2, §§ 2114, 2168a des Bürgerlichen Gesetzbuches“ ersetzt.

## Artikel 4

## Inkrafttreten

Artikel 3 Abs. 3 und 4 dieses Gesetzes tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Im Übrigen tritt dieses Gesetz am ... (einsetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats) in Kraft.

## Beschlüsse des 6. Ausschusses

(3) unverändert

1. unverändert
2. unverändert

(4) Die Verordnung über das Erbbaurecht in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 werden nach dem Wort „Rechts“ folgende Wörter eingefügt:

„oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungserbbaurechts“

2. In § 31 Abs. 3 wird die Angabe „§§ 505 bis 510, 513, 514 des Bürgerlichen Gesetzbuches“ durch die Angabe „§§ 464 bis 469, 472, 473 des Bürgerlichen Gesetzbuches“ ersetzt.

(5) In § 98 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über Rechte an Luftfahrzeugen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ..., wird die Angabe „§ 223 Abs. 1, §§ 232, 401 Abs. 1, § 418 Abs. 1, §§ 435, 442 Abs. 2, § 449 Abs. 2, §§ 509, 578a, 776, 1287, 1416 Abs. 3, § 1795 Abs. 1 Nr. 2, §§ 2114, 2168a des Bürgerlichen Gesetzbuches“ durch die Angabe „§ 216 Abs. 1, §§ 232, 401 Abs. 1, § 418 Abs. 1, §§ 435, 442 Abs. 2, § 448 Abs. 2, §§ 452, 453, 468, 578a, 776, 1287, 1416 Abs. 3, § 1795 Abs. 1 Nr. 2, §§ 2114, 2168a des Bürgerlichen Gesetzbuches“ ersetzt.

(6) Die Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202, 2006 I S. 431), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe zu § 29b „Besonderer Gerichtsstand bei Wohnungseigentum“ ersetzt durch die Angabe „(weggefallen)“.

2. § 29b wird aufgehoben.

## Artikel 4

## Inkrafttreten

Artikel 3 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5 dieses Gesetzes tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Im Übrigen tritt dieses Gesetz am ... (einsetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats) in Kraft.

## Bericht der Abgeordneten Norbert Geis, Dirk Manzewski, Mechthild Dyckmans, Wolfgang Neskovic und Hans-Christian Ströbele

### I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf auf **Drucksache 16/887** in seiner 35. Sitzung am 11. Mai 2006 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung dem Rechtsausschuss und zur Mitberatung dem Finanzausschuss, dem Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und dem Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung überwiesen.

### II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Finanzausschuss** hat die Vorlage in seiner 42. Sitzung am 13. Dezember 2006 beraten und mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beschlossen zu empfehlen, den Gesetzentwurf anzunehmen.

Der **Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz** hat die Vorlage in seiner 33. Sitzung am 13. Dezember 2006 beraten und mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen FDP und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beschlossen zu empfehlen, den Gesetzentwurf in der aus der Beschlussempfehlung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** hat die Vorlage in seiner 27. Sitzung am 13. Dezember 2006 beraten und mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. beschlossen zu empfehlen, den Gesetzentwurf in der aus der Beschlussempfehlung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Die in Abschnitt III aufgeführten Änderungsanträge der Fraktion der FDP sind mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt worden.

Der Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE. ist mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. abgelehnt worden.

Der Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ist mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktionen FDP und DIE LINKE. abgelehnt worden.

### III. Beratung im federführenden Ausschuss

Der Rechtsausschuss hat den Gesetzentwurf auf Drucksache 16/887 in seiner 13. Sitzung am 17. Mai 2006 beraten und beschlossen, eine öffentliche Anhörung hierzu durchzuführen, die am 18. September 2006 (23. Sitzung) stattfand.

An der Anhörung haben folgende Sachverständige teilgenommen:

Dipl.-Volkswirt Volker Bielefeld	Düsseldorf
Dr.-Ing. Hubertus Brauer	Vizepräsident des Bundesverbandes der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e.V. (BDVI)
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub	Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e. V., Nürnberg
Dr. Wolfgang Gottschalg	Vorsitzender Richter am OLG Düsseldorf a. D., Krefeld
Prof. Dr. Stefan Hügel	Notar, Weimar
Dr. Werner Niedenfür	Aufsichtsführender Richter am Amtsgericht Frankfurt am Main
Prof. Dr. Eckhart Pick	Universität Mainz, Parlamentarischer Staatssekretär a. D.
Dr. Jürgen Schmidt-Räntsch	Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe
Rüdiger Warnecke	Elsdorf.

Hinsichtlich des Ergebnisses der Anhörung wird auf das Protokoll der 23. Sitzung des Rechtsausschusses vom 18. September 2006 mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen verwiesen.

Der **Rechtsausschuss** hat den Gesetzentwurf in seiner 42. Sitzung am 13. Dezember 2006 abschließend beraten und mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. beschlossen zu empfehlen, den Gesetzentwurf in der aus der Beschlussempfehlung ersichtlichen Fassung anzunehmen. Bei der Beratung des Gesetzentwurfs lagen dem Rechtsausschuss 14 Petitionen vor. Zwei Änderungsanträge der Fraktion der FDP, ein Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE. und ein Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, die nachfolgend dargestellt sind, wurden abgelehnt.

Die Fraktion der FDP stellte folgenden Änderungsantrag:

*Der Bundestag wolle beschließen:*

*Zu Artikel 1 – Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes*

*1. Nummer 2 wird wie folgt gefasst:*

*„2. Dem § 7 Absatz 4 werden folgende Sätze angefügt:*

*Der Aufteilungsplan und die Bescheinigung nach Satz 1 Nr. 2 können auch von einem in einem Land öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen erteilt werden. § 29 der Grundbuchordnung ist auf diese Unterlagen nicht anzuwenden.“*

## 2. Nummer 14 wird wie folgt gefasst:

„14. Dem § 32 Abs. 2 werden folgende Sätze angefügt:

„Der Aufteilungsplan und die Bescheinigung nach Satz 2 Nr. 2 können auch von einem in einem Land öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen erteilt werden. § 29 der Grundbuchordnung ist auf diese Unterlagen nicht anzuwenden.“

## Begründung:

Zu Artikel 1 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes)

## 1. Änderung von Artikel 1 Nr. 2 (§ 7 Abs. 4 WEG)

Die Bundesregierung schlägt vor, es den Ländern zu ermöglichen, die Bescheinigung der Abgeschlossenheit und die Ausfertigung des Aufteilungsplans auf öffentlich bestellte oder anerkannte Sachverständige für das Bauwesen zu übertragen. Diese Übertragung ist sachgerecht, sie sollte aber unmittelbar im WEG vorgenommen werden, um administrative Hemmnisse bei der Errichtung von Wohnungseigentum und Wettbewerbsbeschränkungen zu vermeiden. Eine Regelung im WEG gewährleistet, dass Sachverständige in jedem Fall länderübergreifend tätig werden können. Hinzu kommt, dass bei einer sofortigen Öffnung die Erleichterungen auch sofort eintreten, während es anderenfalls erst der Umsetzung durch die Länder bedarf.

Der weitere Satz dient der Klarstellung, dass die von einem Sachverständigen erstellten Anlagen nicht der Form des § 29 GBO bedürfen.

## 2. Zu Artikel 1 Nr. 14 (§ 32 WEG)

Siehe die Begründung zur Änderung von Nummer 2 (§ 7 Abs. 4 WEG).

Der Änderungsantrag wurde mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt.

Die Fraktion der FDP stellte außerdem folgenden Änderungsantrag:

Der Bundestag wolle beschließen:

Zu Artikel 1 – Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Dem § 11 Abs. 3 werden folgende Sätze angefügt:

„Auf Antrag eines Gläubigers bestellt das Gericht unter Abberufung eines von den Wohnungseigentümern bestellten Verwalters einen Zwangsverwalter, wenn eine ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nicht gesichert ist. Ist dessen ordnungsgemäße Verwaltung dauerhaft wiederhergestellt, hebt es die Bestellung auf. Für den Zwangsverwalter gelten die Bestimmungen über den bestellten Verwalter. Seine Abberufung ist erst nach Aufhebung der Bestellung durch das Gericht möglich.“

## Begründung:

In dem vorgeschlagenen neuen § 11 Abs. 3 Satz 1 WEG wird die WEG für insolvenzunfähig erklärt. Das ist zu begrüßen, dabei darf es aber nicht bleiben. Dem Gläubiger muss vielmehr die Möglichkeit verschafft werden, einen unfähigen Verwalter durch einen fähigen Zwangsverwalter zu ersetzen, der nach Herstellung einer dauerhaft ordnungsgemäßen Verwaltung aus der Aufsicht des Gerichts entlassen werden

kann. Mit Satz 2 wird eine Möglichkeit geschaffen. Eine solche Regelung könnte zwar in den vorhandenen § 26 Abs. 3 WEG eingestellt werden. Dort ist aber nur der Fall geregelt, dass die WEG keinen Verwalter hat. Zweck der Bestellung dort ist auch nur die Überbrückung des Zeitraums bis zur Bestellung eines ordentlichen Verwalters. Darum geht es bei Gläubigern einer Not leidend gewordenen WEG nicht. Ihr Problem besteht darin, dass die WEG nicht dauerhaft ordnungsgemäß verwaltet wird. Das kann seinen Grund darin haben, dass kein (professioneller) Verwalter bestellt ist; es kann aber auch sein, dass der bestellte Verwalter seinen Pflichten nicht nachkommt. Eine solche Lage lässt sich nur verbessern, wenn ihre Ursache beseitigt wird. Eine solche Regelung fügt sich besser in den Kontext der Regelung zur Insolvenzunfähigkeit. Deren Satz 2 sieht vor, dass das Gericht auf Antrag des Gläubigers entweder erstmals einen Verwalter bestellt oder den bestellten abberuft und einen neuen einsetzt. Dieser hat die Rechtsstellung des bestellten Verwalters (Satz 4), kann aber vor Beendigung seiner gerichtlichen Bestellung von den Wohnungseigentümern nicht abberufen werden. Das kann nicht anders sein und folgt im Umkehrschluss aus Satz 5. Der gerichtlich bestellte Verwalter unterliegt der Aufsicht des Gerichts. Sie kann nicht unbegrenzt andauern. Vielmehr bedarf es einer gerichtlichen Aufsicht nur solange, bis die ordnungsgemäße Verwaltung dauerhaft wiederhergestellt ist. Das ist regelmäßig der Fall, wenn der gerichtlich bestellte Verwalter Tritt gefasst hat und die Gemeinschaft wieder „läuft“. Nicht notwendig ist, dass alle Schulden der WEG restlos beglichen sind. Es genügt, wenn der Verwalter die Tilgung zielstrebig betreibt. Dann, so bestimmt Satz 3, hebt das Gericht die Bestellung auf. Diese Aufhebung hat aber nicht den Amtsverlust zur Folge. Vielmehr soll der gerichtlich bestellte Verwalter im Amt bleiben, gerade weil er gute Arbeit leistet. Deshalb bestimmt Satz 5, dass er nach Aufhebung seiner Bestellung abberufen werden kann. Ohne eine solche Abberufung bleibt er im Amt.

Auch dieser Änderungsantrag wurde mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt.

Die **Fraktion der FDP** begrüßte, dass in der geänderten Fassung des Gesetzentwurfs die Wohnungseigentümergeinschaft für insolvenzunfähig erklärt werde. Allerdings müsse es aus Gründen des Gläubigerschutzes ermöglicht werden, einen unfähigen Verwalter durch einen fähigen Zwangsverwalter zu ersetzen. Deshalb sei der zuletzt aufgeführte Änderungsantrag gestellt worden. Darüber hinaus sei die von der Bundesregierung und den Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und SPD vorgeschlagene Öffnungsklausel, wonach es den Bundesländern ermöglicht werde, die Bescheinigung der Abgeschlossenheit und die Ausfertigung des Aufteilungsplans auf öffentlich bestellte oder anerkannte Sachverständige für das Bauwesen zu übertragen, grundsätzlich sachgerecht. Jedoch sei eine Umsetzung durch die Bundesländer zu kompliziert und könne zu bürokratischen Hemmnissen führen. Deshalb habe die Fraktion der FDP in dem zuerst dargestellten Änderungsantrag vorgeschlagen, eine derartige Regelung unmittelbar in das Wohnungseigentumsgesetz aufzunehmen.

Der Gesetzentwurf in der geänderten Fassung sei trotz dieser Punkte insgesamt als gelungen anzusehen. Hierbei hob die Fraktion der FDP die Lockerung des bislang geltenden „star-

ren“ Einstimmigkeitsprinzips bei Modernisierungsmaßnahmen hervor, das teilweise eine Wertminderung des Eigentums zur Folge gehabt habe. Die im Gegenzug zur Lockerung des Einstimmigkeitsprinzips gefundene Regelung, wonach ein Wohnungseigentümer einer Maßnahme widersprechen könne, wenn diese gegenüber anderen Eigentümern unbillig sei, sei sehr zu begrüßen. Ebenso finde die vorgesehene Einführung des Verfahrens nach der Zivilprozessordnung (ZPO-Verfahren) anstelle des bisherigen Verfahrens der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG-Verfahren) die Zustimmung der Fraktion der FDP, da hierdurch querulatorische Wohnungseigentümer von Klagen eher abgehalten würden und auch in diesem Verfahren eine Erörterung der Sach- und Rechtslage mit den Parteien stattfinde. Schließlich sei die Einführung der Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft im Anschluss an den Beschluss des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 2. Juni 2005 aus Gründen der Praktikabilität positiv zu bewerten.

Die **Fraktion DIE LINKE** stellte folgenden Änderungsantrag:

*Der Bundestag wolle beschließen:*

*I. Artikel 1 wird wie folgt geändert:*

- 1. Nr. 3 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa wird gestrichen.*
- 2. Nr. 5 Buchstabe d wird gestrichen.*
- 3. In Nr. 10 wird § 23 Abs.4 wie folgt geändert:*
  - a) Die Wörter „rechtskräftiges Urteil“ werden durch die Wörter „rechtskräftige Entscheidung“ ersetzt.*
  - b) Folgender Satz wird angefügt:*  
*„Der Antrag auf eine solche Entscheidung kann nur binnen eines Monats seit der Beschlussfassung gestellt werden.“*
- 4. Nr. 15 wird gestrichen.*
- 5. Nr. 16 wird gestrichen*
- 6. Die bisherige Nr. 17 wird Nr. 15 und wie folgt gefasst:*  
*„Der 3. Abschnitt mit den §§ 53 bis 58 sowie § 59 werden aufgehoben.“*
- 7. Nr. 18 wird Nr.16 und der vorgesehene § 62 Absatz 2 wird gestrichen. Die Absatzbezeichnung für Absatz 1 entfällt.*

*II. Artikel 3 wird wie folgt geändert:*

- 1. Absätze 1 und 2 werden gestrichen.*
- 2. Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden Absätze 1 und 2.*

*III. In Artikel 4 werden die Wörter „Abs.3 und 4“ durch „Abs.1 und 2“ ersetzt.*

*Begründung:*

*Die Regelungen zur Überführung des Gerichtsverfahrens in Wohnungseigentumssachen in die Zivilprozessordnung (ZPO) sind abzulehnen. Der Änderungsantrag sieht daher eine Streichung aller Vorschriften des Gesetzentwurfs vor, die nur der Überführung in das Verfahren der ZPO dienen. Die Durchführung des Versteigerungsverfahrens zur Entziehung von Wohnungseigentum nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung soll je-*

*doch- wie im Gesetzentwurf vorgesehen- beibehalten werden.*

*Der vorgesehene Übergang vom Verfahren nach dem Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG) in das Verfahren nach der Zivilprozessordnung ist für die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer nicht sachgerecht und die in dem Gesetzentwurf angegebene Begründung ist rechtspolitisch nicht überzeugend.*

*Das Verfahren nach dem FGG hat sich bewährt. Für die Überleitung in das ZPO-Verfahren besteht kein nachvollziehbarer Grund. Allein das Verfahren nach dem FGG bietet den notwendigen Schutz der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer. Viele Menschen nutzen das Wohnungseigentum zum Beispiel zielgerichtet als zusätzliche private Altersvorsorge, weil Leistungen aus den Sozialversicherungssystemen verringert werden. Viele vermögen dies nur mit großer Anstrengung zu finanzieren. Sie sind oft nicht erfahren darin, ihre Rechte selbständig zweckmäßig zu wahren und wären im ZPO-Verfahren strukturell überfordert.*

*Entscheidend für die Zuordnung zu einer bestimmten Verfahrensart muss die Besonderheit der Rechtsmaterie sein. Für einen effizienten Rechtsschutz bedarf es im Hinblick auf die Eigenart der Wohnungseigentumsstreitigkeiten einer Anwendung des Fürsorge gewährenden und kostengünstigeren FGG-Verfahrens. Anders als bei den ZPO-Verfahren geht es den einzelnen Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern zumeist nicht um eine Titulierung von Ansprüchen zum Zwecke der Vollstreckung, sondern um eine Klärung von Problemen im alltäglichen Umgang mit den anderen Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern. Wichtiger als die möglichst schnelle Subsumtion und Entscheidung nach Rechtslage ist die Schlichtung der Streitigkeit. Erforderlich sind Kompromisslösungen und Entscheidungen nach billigem Ermessen, die verschiedene Interessen einzelfallgerecht abwägen. Eine Harmonisierung mit anderen zivilrechtlichen Verfahren ist deshalb nicht anzustreben. Die Besonderheiten der Wohnungseigentumsstreitigkeiten gebieten vielmehr das Belassen im FGG-Verfahren. Hervorzuheben sind hierbei der Amtsermittlungsgrundsatz, das geringere Kostenrisiko, die geringere Formstrenge bei der Antragstellung und keine rigorosen Verspätungsvorschriften. Das FGG-Verfahren passt auch besser als das Zweiparteienschema der ZPO auf die Beschlussanfechtungsverfahren. Der Zwang, die Beschlüsse innerhalb eines Monats anzufechten, da sie anderenfalls regelmäßig uneingeschränkt Wirksamkeit entfalten, dient der Rechtssicherheit. Wenn der Gesetzgeber zugunsten der Rechtssicherheit auf materielle Gerechtigkeit verzichtet, muss er dem Wohnungseigentümer ein kostengünstiges und vor allem durchschaubares Verfahrensrecht an die Hand geben, um in der gebotenen Eile zu reagieren. Eine so schwerwiegende Entscheidung, die das Kostenrisiko erhöht und vor allem zu einer Erschwerung der Rechtsdurchsetzung für die Wohnungseigentümer führt, kann nicht mit einer vermeintlichen Beschleunigung begründet werden.*

*Der Schutz Schwacher ist gerade bei größeren Wohnungseigentumsgemeinschaften unbedingt erforderlich. Das Verfahren in Wohnungseigentumssachen wurde durch den Gesetzgeber im Jahre 1951 mit Vereinfachungen dem FGG unterstellt, weil er dies für den besten Weg hielt, Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern möglichst schnell zu*

schlichten und sachgerechte Lösungen zwischen ihnen zu finden.

Die Beschleunigung der Verfahren durch die Überführung in die ZPO ist zudem nicht empirisch belegt. Ganz im Gegenteil. Der Amtsermittlungsgrundsatz führt zu einer Straffung der Verfahren, weil das Gericht den Sachverhalt zügig aufklären kann, ohne entsprechende Beweisanträge abzuwarten. Die Judikative soll den Bürgerinnen und Bürgern zu ihrem Recht verhelfen und dies in einem ausgewogenen und an einer größtmöglichen Gerechtigkeit orientierten Verfahren, welches auf die Eigenart der Streitigkeit Rücksicht nimmt. Die Eigenart der Wohnungseigentumsstreitigkeiten legt das Verfahren nach FGG nahe. An den Annahmen des historischen Gesetzgebers hat sich insoweit nichts geändert.

Der Änderungsantrag wurde mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN stellte folgenden Änderungsantrag:

Der Rechtsausschuss möge beschließen:

Artikel 1 wird wie folgt geändert:

1. Nach Nummer 7 wird folgende Nummer 7a eingefügt:

„7a. Dem § 21 Abs. 5 Nr. 5 wird nach der Angabe „(§ 28)“ Folgendes angefügt:

„, deren Höhe sich an § 28 der „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz“ zu orientieren hat“.

2. Nummer 9 Buchstabe b wird wie folgt geändert:

In § 22 Abs. 2 Satz 1 wird nach dem Wort „beeinträchtigen“ die Wörter „oder unbillig belasten“ eingefügt.

3. Nummer 16 wird wie folgt geändert:

In § 43 Satz 1 wird der mit den Wörtern „Das Gericht“ beginnende und mit dem Wort „für“ endende Satzteil durch Folgendes ersetzt:

„Das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, entscheidet im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit über“

Begründung:

Zu 1.:

Zum langfristigen Schutz einzelner Eigentümer und zur Substanzerhaltung von Wohnanlagen ist es erforderlich, eine gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage dem Grunde und der Höhe nach zu errichten. Der Höhe nach dürfte eine Orientierung an § 28 der II. Berechnungsverordnung angemessen sein. Abweichungen davon bedürfen einer besonderen Begründung bzw. Rechtfertigung und sind gerichtlich überprüfbar. Die mangelnde Höhe von Instandhaltungsrücklagen bzw. die nicht rechtzeitige und vorsorgende Bildung von Instandhaltungsrücklagen durch die Wohnungseigentümergeinschaft ist Auslöser einer Vielzahl von Streitigkeiten sowie in dessen Folge auch einer Vielzahl von Insolvenzen, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, Zwangsversteigerungsverfahren. Weitere und höhere Belastung der übrigen Wohnungseigen-

tümer, die die Ausfälle solidarisch tragen müssen, ist die Folge.

Kernaussage des WEG ist der Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung, der insbesondere in § 21 Abs. 5 WEG zum Ausdruck kommt. Hierunter fällt gemäß § 21 Abs. 5 Ziff. 4 WEG auch die Verpflichtung der Wohnungseigentümergeinschaft zur „Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung“. Die bisherige Regelung in § 21 Abs. 5 Ziff. 4 WEG (sowie entsprechend § 27 WEG für die Verwalterpflichten) sah eine weitere Spezifizierung bzw. Angabe zur Höhe der Rücklage nicht vor. Auch der neue Gesetzesentwurf sieht keine nähere Spezifizierung vor.

Die Wohnungseigentümergeinschaften werden verpflichtet, rechtzeitig und vorsorgend und eine der Höhe nach ausreichende Instandhaltungsrücklage zu bilden. Dieser Entwicklung kann nur mit einer gesetzlichen Pflicht dem Grunde und der Höhe nach begegnet werden. Anhaltspunkt für die Höhe einer angemessenen Instandhaltungsrücklage könnte § 28 der II. Berechnungsverordnung sein. In § 28 sind Instandhaltungskosten für Wohnanlagen pro Quadratmeter und altersabhängig beziffert. Ausgehend von dieser Regelung könnte ein entsprechender Verweis in das WEG aufgenommen werden. Ein solcher Verweis ist grundsätzlich nicht sachfremd, verweist doch auch § 22 Abs. 2 n. F. auf die Regelung des Mietrechtes im Hinblick auf Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB.

Zu 2.:

Um einzelne Eigentümer einer Wohneigentümergeinschaft vor unerträglich hohen finanziellen Belastungen bei Modernisierungsmaßnahmen oder Anpassungen an den Stand der Technik zu schützen, muss eine Regelung getroffen werden, die dies verhindert. Insbesondere für Rentner können die aus Modernisierungsmaßnahmen resultierenden finanziellen Belastungen zur Aufgabe ihrer Eigentumswohnung führen. Die Interessen von sog. Investoren und Selbstnutzern können erheblich auseinander laufen. Die Formulierung „keinen Wohnungseigentümer unbillig belastet“ soll die finanziell schwächeren Wohnungseigentümer unbilligen, d. h. für den einzelnen nicht oder nur unter unzumutbaren Einschränkungen der Lebensführung, und damit nicht hinnehmbaren Belastungen oder gar vor dem finanziellen Ruin bewahren.

Zu 3.:

Die im Gesetzesentwurf vorgeschlagene Regelung in der Zivilprozessordnung (ZPO) eignet sich nicht für Streitigkeiten im Bereich des Wohnungseigentumsrechtes, stattdessen soll wie bisher die freiwillige Gerichtsbarkeit (FGG) beibehalten werden. Streitigkeiten im Wohnungseigentumsrecht sind im Wesentlichen Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern, die nach der gesetzlichen Anordnung des WEG eine so genannte Zwangsgemeinschaft (Wohnungseigentümergeinschaft) bilden, aus der kein Wohnungseigentümer ausscheiden kann, solange er Eigentümer einer Wohnung oder eines Teileigentums (Gewerbeeinheit, Garage etc.) ist. Dies bedeutet, dass Streitigkeiten mit dem Ziel einer nachhaltigen Einigung gelöst werden sollten. Da das FGG ein Gesetz mit Blickrichtung auf „Einigung in einer Sache“ ist, billigen die Verfahrensvorschriften dem Verfahren und den richterlichen Möglichkeiten einen erheblich höheren Spielraum zu, als das relativ enge formale „Korsett“ der ZPO. Das FGG ist auf die gemeinsame Lösung von Problemstellungen zugeschnit-

*ten, Hauptziel ist eine „Einigung“ der Parteien. In FGG-Verfahren gilt der Grundsatz der Amtsermittlung. Das FGG-Verfahren ist weniger formstrenge. Das Gericht ist gehalten, den Parteien Hinweise und Hilfen bei der Formulierung von Anträgen und zur Vervollständigung der Sachverhaltsdarstellung zu geben. So können Wohnungseigentümer leichter die Verletzung ihrer Rechte auch ohne anwaltliche Hilfe gerichtlich klären lassen.*

*Aus den vorbezeichneten Erwägungen ergibt sich, dass das FGG-Verfahren gerade für die Materie des Wohnungseigentumsrechtes erhebliche Vorteile aufweist, da es die erforderliche Flexibilität besitzt, um komplizierte Sachverhalte im oft zwischenmenschlichen Bereich zwischen den (zwangsweise) in einer Wohnungseigentümergeinschaft beteiligten Personen zu lösen. Es trifft auch keineswegs zu, dass FGG-Verfahren länger dauern als solche nach den Regeln der ZPO.*

*Darüber hinaus ist der in § 49a festgesetzte Streitwert zu hoch gegriffen. Hier muss eine Deckelung des Streitwertes nach unten stattfinden.*

Der Änderungsantrag wurde mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. abgelehnt.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** betonte, dass sie die Beibehaltung des FGG-Verfahrens für Streitigkeiten im Wohnungseigentumsrecht für vorzugswürdig gegenüber dem nunmehr vorgesehenen ZPO-Verfahren halte. Das FGG-Verfahren sei flexibler und daher besser geeignet, komplizierte Sachverhalte im zwischenmenschlichen Bereich, die in Eigentümergeinschaften erfahrungsgemäß häufig auftraten, zu lösen. Dies gelte auch in Bezug auf die Geltendmachung berechtigter Interessen eines einzelnen, möglicherweise nicht anwaltlich vertretenen Wohnungseigentümers. Darüber hinaus sei zwar die in § 22 Abs. 2 WEG vorgesehene Billigkeitsklausel grundsätzlich zu begrüßen, jedoch sei die in der vorgesehenen Begründung enthaltene Relativierung, dass einer Modernisierungsmaßnahme nur dann mit Erfolg widersprochen werden könne, wenn diese „gegenüber anderen“ Wohnungseigentümern unbillig sei, zum Schutz einzelner Eigentümer nicht ausreichend. Die Interessengegensätze zwischen Selbstnutzern, beispielsweise Rentnern, für die die aus Modernisierungsmaßnahmen resultierenden finanziellen Belastungen zu unzumutbaren Einschränkungen in der Lebensführung führen könnten, und Investoren seien häufig sehr groß. Auch bei der Verpflichtung zur Bildung einer Instandsetzungsrücklage seien Interessengegensätze zu berücksichtigen. Deshalb schlage die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in ihrem Änderungsantrag auch vor, § 28 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz als Anhaltspunkt für die Höhe einer angemessenen Instandhaltungsrücklage in das Gesetz aufzunehmen.

Abgesehen von diesen Punkten sei der Gesetzentwurf in der vorgesehenen Fassung ein grundsätzlich richtiger Weg, weshalb ein weiteres Abwarten und Beobachten der Rechtsprechung anstelle einer Verabschiedung des Gesetzes zum jetzigen Zeitpunkt nicht befürwortet werde.

Die **Fraktion der SPD** stellte fest, dass sich das Wohnungseigentumsgesetz grundsätzlich bewährt habe, jedoch ein gewisser Bedarf an praktikableren Regelungen unüberseh-

bar sei. So lege der Beschluss des BGH vom 2. Juni 2005 zur Rechtsfähigkeit einer Eigentümergeinschaft eine Neuregelung der Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und der Verwalter nahe. Es sei der richtige Weg, aus der vorgesehenen Zuerkennung der Teilrechtsfähigkeit einer Eigentümergeinschaft nicht deren Insolvenzfähigkeit abzuleiten. Eine Eigentümergeinschaft könne nämlich z. B. nicht aufgelöst werden. Die vorgesehene Neuregelung der Beschlusskompetenz, wonach für Modernisierungsmaßnahmen im Grundsatz das Mehrheitsprinzip gelten solle, sei auch im Hinblick auf die von Wohnungseigentümern geschilderten Erfahrungen zu begrüßen, da nach der bisherigen Rechtslage aufgrund des Einstimmigkeitsprinzips ein einzelner Eigentümer eine dringend notwendige Entscheidung zum Nachteil der anderen Eigentümer verhindern könne. Dadurch, dass eine Entscheidung gegenüber anderen Eigentümern nicht unbillig sein dürfe, sei ein einzelner Eigentümer hinreichend geschützt. Die Verpflichtung, Beschluss-sammlungen über die Eigentümerversammlungen zu führen, sei insbesondere für potentielle Käufer positiv zu bewerten, da diese sich umfassend informieren könnten.

Es sei als Konsequenz aus der o. g. Entscheidung des BGH folgerichtig, die Wohnungseigentümer nun nicht mehr für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft gesamtschuldnerisch haften zu lassen. Zwar solle auch weiterhin die Möglichkeit bestehen, neben der Eigentümergeinschaft auch unmittelbar gegen den einzelnen Wohnungseigentümer vorzugehen. Dessen Haftung solle sich nunmehr aber auf seinen Anteil am Gemeinschaftseigentum beschränken. Darüber hinaus gewährleiste das nunmehr vorgesehene ZPO-Verfahren eine stringenter und effektivere Verfahrensführung. Auch bei diesem Verfahren sei zu erwarten, dass die Gerichte stets auf Ausgleich bedacht seien und auf eine einvernehmliche Regelung hinwirkten. Durch eine einschränkende Regelung bei der Kostenerstattung und beim Streitwert werde das Kostenrisiko des einzelnen Wohnungseigentümers in einer sinnvollen Art und Weise begrenzt. Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Regelungen sei es nicht sachgerecht, weitere höchstrichterliche Entscheidungen abzuwarten. Es sei der bessere Weg, das WEG jetzt zu reformieren und gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt nachzujustieren.

Die **Fraktion der CDU/CSU** wies darauf hin, dass das WEG insgesamt eine komplexe und schwierige Regelungsmaterie darstelle, was sich z. B. an der Problematik der Teilrechtsfähigkeit zeige. Es sei im Ergebnis eine sachgerechte Lösung, die Eigentümergeinschaft, soweit sie verwaltend tätig werde, als eigenes Rechtssubjekt anzuerkennen, sie insoweit also in vollem Umfang rechtsfähig sei. Die uneingeschränkte Teilnahme am Rechtsverkehr im Bereich der Verwaltung sei auch im Hinblick auf die gesellschaftliche Bedeutung der Eigentumswohnungen und auf die künftig zu erwartende Steigerung der Zahl der Eigentumswohnungen in Deutschland sehr wichtig. Der Verwalter vertrete die Eigentümergeinschaft im Bereich der Verwaltung, während er im Übrigen, wenn es um die Eigentümergeinschaft als Bruchteilsgemeinschaft gehe, geschäftsführend tätig sei. Die Abgrenzung der Tätigkeit des Verwalters werde im Einzelnen durch die Rechtsprechung geklärt werden müssen.

Der Übergang zum ZPO-Verfahren mit der Zuständigkeitskonzentration auf ein einziges Landgericht im Bezirk eines Oberlandesgerichts führe zu einer einheitlichen Recht-

sprechung und zur Herausbildung einer gleichmäßigen Revisionszulassungspraxis. Zwar würden die von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vorgetragene Unterschiede zum FGG-Verfahren gerade auch mit Blick auf nicht anwaltlich vertretene Parteien ebenfalls gesehen, jedoch sei aufgrund der Hinweispflicht der Richter nach dem ZPO-Verfahren keine ernsthafte Benachteiligung von Wohnungseigentümern zu erwarten. Die vorgesehene Kostenregelung habe zudem u. a. den Vorteil, dass in einem Streitverfahren, in dem die Gegenseite mit mehreren Anwälten vertreten sei, lediglich einem Anwalt die Kosten zu erstatten seien. Darüber hinaus sei es richtig, dass im vorgesehenen Gesetzentwurf eine Insolvenzfähigkeit der Eigentümergemeinschaft nicht enthalten sei, da es wegen der Nachschusspflicht der Eigentümer nicht zu einer für ein Insolvenzverfahren notwendigen Quoteilung kommen könne. Der Gesetzentwurf mit den vorgesehene Änderungen werde in der Praxis gut handhabbar sein.

#### IV. Zur Begründung der Beschlussempfehlung

Im Folgenden werden lediglich die vom Rechtsausschuss beschlossenen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs erläutert. Soweit der Ausschuss den Gesetzentwurf unverändert angenommen hat, wird auf die jeweilige Begründung auf Drucksache 16/887 verwiesen.

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

###### Zu Nummer 1 (§ 3 Abs. 3 WEG)

Die Regelung zur Abgeschlossenheit von Wohnungen in den neuen Bundesländern ist bereits am 31. Dezember 1996 außer Kraft getreten und damit ohne Bedeutung. Sie ist aus Gründen der Rechtsbereinigung aufzuheben.

###### Zu Nummer 2 (§ 5 Abs. 4 WEG)

Es handelt sich um eine Umnummerierung.

###### Zu Nummer 3 (§ 7 Abs. 4 WEG)

Die im ersten neu angefügten Satz vorgesehene Öffnungsklausel sieht bewusst davon ab, die Tätigkeit eines Sachverständigen räumlich einzugrenzen. Sofern ein Bundesland von der Öffnungsklausel Gebrauch macht, werden auch öffentlich bestellte oder anerkannte Sachverständige für das Bauwesen aus anderen Bundesländern in diesem Bundesland tätig werden dürfen.

Mit dem neuen Satz 5 wird klargestellt, dass § 7 Abs. 4, soweit es sich um die dort genannten Anlagen, nämlich den Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung handelt, dem § 29 GBO (Nachweis der Eintragungunterlagen) als Lex specialis vorgeht. Die von einem Sachverständigen erstellten Anlagen bedürfen nicht der Form des § 29 GBO. Das heißt, die Form der Anlagen richtet sich allein nach der entsprechend anzuwendenden Allgemeinen Verwaltungsvorschrift vom 19. März 1974. Demnach müssen sie lediglich von dem Sachverständigen unterschrieben und mit seinem Stempel versehen und einheitlich bezeichnet sein. Sie müssen nicht als öffentliche Urkunden erstellt werden. Es bedarf auch nicht des Nachweises, dass sie von einem Sachverständigen erstellt oder bescheinigt worden

sind. Die öffentliche Beglaubigung der Unterschrift des Sachverständigen ist ebenfalls entbehrlich.

Die Klarstellung ist angezeigt, weil Zweifel aufgetreten sind, ob die Ansicht zum Verhältnis des § 7 Abs. 4 zu § 29 GBO, die dem Entwurf der Bundesregierung zugrunde liegt und von der auch der Bundesrat ausgeht (vgl. Bundestagsdrucksache 15/3423, Seite 7), von der Praxis geteilt und sich durchsetzen wird.

Die Regelung ist auch sachlich gerechtfertigt, da die Bescheinigung des Sachverständigen ausreicht, dem Grundbuchamt die Richtigkeit des Inhalts der Anlagen zu bestätigen. Das Prüfungsrecht des Grundbuchamts bleibt unberührt.

###### Zu Nummer 4 (§ 10 WEG)

###### Zu Buchstabe a (Absatz 1)

Die Regelungen in den Buchstaben a bis f gehen zurück auf die Vorschläge der Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung (vgl. Drucksache 16/887, Seiten 56 bis 59), die vom Bundesgerichtshof mit Beschluss vom 2. Juni 2005 anerkannte Teilrechtsfähigkeit zu normieren, mit dem Beschluss aufgeworfene Folgefragen zu lösen, die dort geregelte Haftung der Wohnungseigentümer zu ändern und die Vertretungsmacht des Verwalters als Organ der Gemeinschaft gegenüber seiner Funktion als Vertreter der Wohnungseigentümer abzugrenzen.

Die Regelung in Buchstabe a dient der Abgrenzung der Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer einerseits und der teilrechtsfähigen Gemeinschaft andererseits. Auf die Begründung in der Gegenäußerung (Drucksache 16/887, Seite 60) wird Bezug genommen.

###### Zu den Buchstaben b bis e (Absätze 2 bis 5)

Die Umnummerierung der bisherigen Absätze 1 bis 4 in die Absätze 2 bis 5 ist Folge der Einfügung des neuen Absatzes 1.

###### Zu Buchstabe f (Absätze 6 bis 8 – neu –)

Der Absatz 6 regelt die Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft. Dies dient dem vom Gesetzentwurf der Bundesregierung verfolgten Ziel, das Wohnungseigentumsrecht praktikabler zu gestalten. Die Teilrechtsfähigkeit hat zur Folge, dass es bei dem Wechsel eines Wohnungseigentümers keiner Einzelübertragung der Anteile mehr bedarf. Insbesondere vereinfacht sie Aktiv- wie Passivprozesse (vgl. die Begründung in der Gegenäußerung Drucksache 16/887, Seiten 60 bis 62).

Zu den in der Begründung der Gegenäußerung genannten Beispielen für gemeinschaftsbezogene Forderungen (Drucksache 16/887, Seite 61 rechte Spalte) ist klarzustellen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach ihrer Anerkennung als teilrechtsfähige Gemeinschaft nunmehr Inhaberin des Anspruchs auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums ist und ihr insoweit nicht nur eine Ausübungsbefugnis nach Satz 3 zusteht.

Der Absatz 7 ordnet das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft zu (vgl. die Begründung in der Gegenäußerung auf Drucksache 16/887, Seiten 62 und 63).

Der Absatz 8 sieht eine Anteilshaftung der Wohnungseigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil sowohl im Außenverhältnis gegenüber Dritten als auch im Innenverhältnis gegenüber der Gemeinschaft vor. Die Regelung ist angezeigt, weil die vom BGH mit dem oben genannten Beschluss zugleich geregelte Haftung der Wohnungseigentümer für Verwaltungsschulden die Kreditfähigkeit der Gemeinschaft schwächt und den Schutz ihrer Gläubiger zu stark einschränkt.

Die Pflicht zur Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums, auch zur Deckung aufgetretener Finanzierungslücken (Nachschusspflicht), bleibt von der Haftungsregelung unberührt. Insoweit gilt: Hat ein Wohnungseigentümer seinen Anteil etwa zu einer Sonderumlage oder zur Instandhaltungsrücklage bereits geleistet und wird er dann von einem Gläubiger wegen Schulden der Gemeinschaft in Anspruch genommen, so muss er diese zwar entsprechend seinem Miteigentumsanteil bezahlen, er kann den an die Gemeinschaft gezahlten Betrag von den anderen Wohnungseigentümern aber zurückverlangen. Insgesamt muss er die Schulden also nur in Höhe seines Miteigentumsanteils tragen.

Wegen weiterer Einzelheiten zur Haftung wird auf die Begründung in der Gegenäußerung auf Drucksache 16/887, Seiten 62 bis 67 Bezug genommen. Die dortigen Ausführungen zum Regelungsgehalt des Absatzes 8 Satz 1 auf Seite 66 unter Dreifachbuchstabe fff bedürfen indessen folgender Ergänzung und Klarstellung: § 10 Abs. 8 Satz 1 Halbsatz 1 regelt zunächst die anteilige Haftung eines Wohnungseigentümers für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft. Der Relativsatz verdeutlicht sodann, dass ein Wohnungseigentümer nicht nur für die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstandenen, sondern auch für die fällig gewordenen Forderungen haftet, unabhängig davon, ob es sich um wiederkehrende Leistungen handelt. Dadurch wird erreicht, dass bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums zwischen Begründung und Fälligkeit einer Verbindlichkeit der frühere und der neue Wohnungseigentümer haften, und zwar insoweit als Gesamtschuldner und begrenzt nach dem Verhältnis ihres Miteigentumsanteils. Die Haftung ist auch angemessen, weil der frühere Wohnungseigentümer für die während seiner Zeit entstandenen Forderungen einzustehen hat und dem neuen Eigentümer die entsprechenden Leistungen zugute kommen. Die in Halbsatz 2 vorgesehene entsprechende Anwendung des § 160 HGB führt zu einer zeitlichen Begrenzung der Haftung des Wohnungseigentümers nach Veräußerung seines Wohnungseigentums auf fünf Jahre. Dies entspricht dem geltenden Recht.

#### **Zu Nummer 5** (§ 11 Abs. 3 – neu – WEG)

Nach Anhörung der Sachverständigen, die sich überwiegend gegen die im Regierungsentwurf vorgeschlagene Regelung der Insolvenzfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgesprochen haben, hat sich der Ausschuss entschieden, die Insolvenzfähigkeit auszuschließen. Insbesondere der Aufwand und die Kosten eines solchen Verfahrens stehen nach Auffassung des Ausschusses nicht in einem angemessenen Verhältnis zu den angeführten Vorteilen. Auch werden Schwierigkeiten vermieden, zu denen es in der Praxis wegen der sich zum Teil überschneidenden Tätigkeiten

des Insolvenzverwalters und des Wohnungseigentumsverwalters ansonsten käme.

#### **Zu Nummer 6** (§ 12 Abs. 4 WEG)

Es handelt sich um eine Umnummerierung.

#### **Zu Nummer 7** (§ 16 WEG)

##### **Zu Buchstabe a** (Absatz 4)

Für die neue Beschlusskompetenz reicht eine Mehrheit von „drei Viertel“ der stimmberechtigten Wohnungseigentümer aus. Dann kann es auch bei einer (nur) aus vier Miteigentümern bestehenden Gemeinschaft mit jeweils gleichen Miteigentumsanteilen zu Mehrheitsentscheidungen kommen. Ansonsten, wenn auf „mehr als drei Viertel“ abgestellt würde, wäre in Gemeinschaften dieser Art Einstimmigkeit erforderlich.

##### **Zu Buchstabe d** (Absatz 8)

Die Neufassung steht im Zusammenhang mit der vom Bundesrat initiierten Streitwertregelung des § 49a – neu – GKG und der gesetzlichen Ermächtigung des Verwalters zur Vereinbarung einer Vergütung mit den Wohnungseigentümern nach § 27 Abs. 2 Nr. 4 (inhaltsgleich mit Nummer 5 der Gegenäußerung), Abs. 3 Nr. 6. Wegen der Einzelheiten wird auf die Stellungnahme des Bundesrates unter Nummer 13 auf Drucksache 16/887, Seiten 53 bis 55 und auf die Begründung in der Gegenäußerung auf den Seiten 76 und 77 verwiesen.

#### **Zu Nummer 8** (§ 17 Satz 2 WEG)

Es handelt sich um eine Umnummerierung.

#### **Zu Nummer 9** (§ 18 Abs. 1 Satz 2 – neu – WEG)

Die Regelung geht zurück auf den Vorschlag der Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung (vgl. Drucksache 16/887, Seite 58 linke Spalte Nummer 3) und dient der Klarstellung, dass die Ausübung des Entziehungsrechts Sache der Gemeinschaft, nicht der Gesamtheit der Wohnungseigentümer ist. Wegen der Einzelheiten wird auf die Begründung in der Gegenäußerung auf Seite 69 verwiesen.

#### **Zu Nummer 10** (§ 19 Abs. 1 WEG)

##### **Zu Buchstabe b** (Satz 2)

Die Regelung des neuen Satzes 2 dient wie die Parallelregelung des § 18 Abs 1 Satz 2 der Klarstellung: Die Zwangsvollstreckung aus dem Urteil nach § 19 Abs. 1 Satz 1 wird von der Gemeinschaft ausgeübt, nicht von der Gesamtheit der Wohnungseigentümer. Bei Zweiergemeinschaften ist jeder einzelne Wohnungseigentümer zur Zwangsvollstreckung berechtigt.

##### **Zu Buchstabe c** (Satz 3)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Neufassung des § 19 Abs. 1 Satz 2.

#### **Zu Nummer 11** (§ 21 Abs. 7 und 8 WEG)

Es handelt sich um eine Umnummerierung.

**Zu Nummer 12 Buchstabe b** (§ 22 Abs. 2 Satz 1 WEG)

Die im Regierungsentwurf zur Beschränkung der Mehrheitsmacht für Modernisierungen vorgesehene Formulierung, die Maßnahme dürfe keinen Wohnungseigentümer „erheblich“ beeinträchtigen, könnte zu einem Missverständnis führen. Das Merkmal könnte dahin verstanden werden, eine hinzunehmende Beeinträchtigung sei mehr nach objektiven und weniger nach subjektiven (personenbezogenen) Gesichtspunkten zu bewerten. Dies harmonisiert nicht mit dem Erfordernis einer angemessenen Gewichtung aller Umstände des Einzelfalles. Deshalb wird auf das Merkmal der Unbilligkeit abgestellt. Nach Auffassung des Ausschusses soll ein Wohnungseigentümer einer Maßnahme nicht mit Erfolg widersprechen können, wenn diese sinnvoll ist und er gegenüber anderen nicht unbillig benachteiligt wird.

Außerdem ist hier wie in § 16 Abs. 4 Satz 2 aus den dort genannten Gründen auf eine Mehrheit von „drei Viertel“ abzustellen.

**Zu Nummer 13** (§ 23 Abs. 4 WEG)

Die Neufassung dient der Klarstellung und entspricht dem Vorschlag des Bundesrates (vgl. dessen Stellungnahme in Bundestagsdrucksache 16/887 zu Nummer 10 auf Seite 50), dem die Bundesregierung zugestimmt hat.

**Zu Nummer 14** (§ 24 Abs. 4 Satz 2 sowie Abs. 7 und 8 WEG)

Es handelt sich um eine Umnummerierung.

**Zu Nummer 15** (§ 26 WEG)**Zu Buchstabe a** (Absatz 1 Satz 2)

Die Höchstdauer der Bestellung eines Verwalters beträgt nach geltendem Recht fünf Jahre. Die Frist für die Verjährung von Mängelansprüchen bei neu errichteten Eigentumswohnungen beträgt ebenfalls fünf Jahre (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB). Da Bauträger bei der Begründung von Wohnungseigentum den ersten Verwalter in der Regel auf die Höchstdauer von fünf Jahren bestellen, birgt der Gleichlauf der Bestelldauer mit der Verjährungsfrist die Gefahr von Interessenkonflikten. Deshalb soll die Bestelldauer für den (zeitlich) ersten Verwalter auf höchstens drei Jahre beschränkt werden. Die Vorschrift tritt – wie auch der wesentliche Teil des Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze nach seinem Artikel 4 Satz 2 – am ersten Tag des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft. Die Vorschrift wird damit anwendbar sein auf die erstmalige Bestellung eines Verwalters, die nach diesem Zeitpunkt vorgenommen wird. Unberührt bleiben noch vor dem Inkrafttreten vorgenommene Bestellungen.

**Zu Buchstabe b** (Absatz 1 Satz 4)

Die Änderung des Regierungsentwurfs (Ersetzung des Wortes „auch“ durch das Wort „regelmäßig“) entspricht dem Vorschlag des Bundesrates (vgl. dessen Stellungnahme in Bundestagsdrucksache 16/887 zu Nummer 12 Buchstabe a auf Seite 50), dem die Bundesregierung zugestimmt hat.

**Zu Buchstabe c** (Absatz 3)

Es handelt sich um eine Umnummerierung.

**Zu Nummer 16** (§ 27 WEG)

Die Neufassung des § 27 geht zurück auf den Vorschlag der Bundesregierung in der Gegenäußerung in Bundestagsdrucksache 16/887 zu Nummer 4. Nach Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer tritt der Verwalter sowohl als Vertreter der Wohnungseigentümer in deren Eigenschaft als Mitberechtigte am gemeinschaftlichen Grundstück als auch als Vertreter der teilrechtsfähigen Gemeinschaft auf. Dies macht es erforderlich, die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters und seine Vertretungsmacht neu zu fassen. Dabei soll die Struktur der Vorschrift besser als bisher zum Ausdruck kommen, ohne dass der ansonsten bewährte Inhalt der Vorschrift wesentlich geändert wird. Wegen der Einzelheiten wird auf die Begründung in der Gegenäußerung in Bundestagsdrucksache 16/887 Bezug genommen (Seiten 69 bis 72). Auf folgende Punkte ist noch hinzuweisen:

Die in Absatz 1 Nr. 7 vorgesehene Änderung gegenüber dem Regierungsentwurf beruht auf dem Vorschlag des Bundesrates (vgl. dessen Stellungnahme in Bundestagsdrucksache 16/887 zu Nummer 5 auf Seite 50), den Verwalter zu verpflichten, die Wohnungseigentümer über alle und nicht nur über die gegen ihn anhängigen Rechtsstreitigkeiten zu unterrichten. Dem hat die Bundesregierung zugestimmt.

In Absatz 1 Nr. 8 ist die Abgabe der sogenannten Eigentümererklärungen eingestellt, die nach geltendem Recht inhaltsgleich in Absatz 2 Nr. 6 (und in der Gegenäußerung in Bundestagsdrucksache 16/887 in Absatz 2 Nr. 4 auf Seite 58) geregelt ist. Diese Erklärungen sind gemeinschaftsbezogen und können künftig nur von der teilrechtsfähigen Gemeinschaft abgegeben werden. Deshalb ist eine Vertretungsmacht des Verwalters für die Wohnungseigentümer nicht mehr erforderlich. Vielmehr muss die Gemeinschaft vertreten werden. Dem wird in dem neu gefassten Absatz 3 Nr. 4 (Vertretungsmacht des Verwalters für die Gemeinschaft durch Ergänzung des dortigen Verweises auf Absatz 1 um die Nummer 8) Rechnung getragen.

Zu den in den Absätzen 2 und 3 genannten Maßnahmen ist der Verwalter nicht nur berechtigt, sondern im Rahmen seiner Vertretungsmacht auch verpflichtet, wenn dies zur ordnungsmäßigen Erfüllung seiner Aufgaben erforderlich ist. Dies folgt bereits aus den mit dem Amt und dem Verwaltervertrag übernommenen Pflichten, zu deren Erfüllung die verliehene Vertretungsmacht gerade ermächtigen soll und bedarf – wie nach geltendem Recht – keiner ausdrücklichen Regelung.

Die in dem neu gefassten Absatz 2 Nr. 2 und 4 (Nummer 4 inhaltsgleich mit Nummer 5 der Gegenäußerung in Bundestagsdrucksache 16/887) und in dem neu gefassten Absatz 3 Nr. 2 und 6 vorgesehene Vertretungsmacht des Verwalters in Passivprozessen ist zu erweitern, damit auch Klagen Dritter erfasst werden. Dies liegt im Interesse der Rechtsverfolgung durch Gläubiger der Gemeinschaft und beeinträchtigt die Belange der Wohnungseigentümer nicht. Deshalb ist in diesen Vorschriften jeweils auch auf die Regelung des § 43 Nr. 5 – neu – (Zuständigkeit des Amtsgerichts für Klagen

Dritter) zu verweisen. Damit umfasst die Prozessführungsbefugnis des Verwalters auch Klagen Dritter gegen die Wohnungseigentümer oder gegen die teilrechtsfähige Gemeinschaft.

In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass die Anmerkung in der Gegenäußerung in Bundestagsdrucksache 16/887 Vertretungsmacht des Verwalters auf Seite 70 unter Buchstabe b zu Absatz 2 Nr. 2 (Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung gemäß den §§ 807, 899 ZPO) redaktionell in die Begründung unter Buchstabe c zu Absatz 3 Nr. 2 auf Seite 71 rechte Spalte gehört; sie bezieht sich inhaltlich auf die Vertretung der teilrechtsfähigen Gemeinschaft, nicht auf die der Wohnungseigentümer.

Nach dem neu gefassten Absatz 2 Nr. 2 ist der Verwalter auch berechtigt, den Rechtsstreit eines oder mehrerer Wohnungseigentümer gegen die übrigen Wohnungseigentümer wegen Beschlussanfechtung (vgl. § 46 Abs. 1 Satz 1) zu führen. Dies entspricht dem geltenden Recht und folgt aus Sinn und Zweck der Regelung. Die Formulierung des Absatzes 2 Halbsatz 1 „im Namen aller Wohnungseigentümer“ steht dem nicht entgegen.

In dem neu gefassten Absatz 3 Nr. 7 erfasst die Vertretungsmacht des Verwalters wegen der Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft nur Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

#### **Zu Nummer 17** (§ 32 WEG)

##### **Zu Buchstabe a** (Absatz 1 Satz 2)

Es handelt sich um eine Folgeänderung der in Nummer 1 vorgeschlagenen Aufhebung des § 3 Abs. 3 (Rechtsbereinigung).

##### **Zu Buchstabe b** (Absatz 2 Satz 5)

Die Änderung entspricht dem Vorschlag des Rechtsausschusses unter Nummer 3 zu § 7 Abs. 4 Satz 5. Die dortige Begründung gilt hier entsprechend.

#### **Zu Nummer 18** (Teil III 1. Abschnitt)

Es handelt sich um eine Umnummerierung.

#### **Zu Nummer 19** (§§ 43 bis 50 WEG)

##### Zu § 43

Die Einfügung der neu eingefügten Nummer 2 beruht auf der Regelung über die Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 6 Satz 5) und setzt insoweit den Vorschlag der Bundesregierung in der Gegenäußerung um. Auf die Begründung in der Gegenäußerung auf Drucksache 16/887, Seite 72 zu Nummer 5 wird Bezug genommen.

Mit der Anfügung der Nummer 5 wird § 29b ZPO in das Wohnungseigentumsgesetz integriert; entsprechend kann die Vorschrift in der Zivilprozessordnung gestrichen werden (vgl. Artikel 3 Abs. 6). Es erscheint vorzugswürdig, die ausschließliche örtliche Zuständigkeit des Gerichts, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, für alle Wohnungseigentums-sachen in nur einer Vorschrift zu konzentrieren. In diesem Zusammenhang wird auch die frühere Unterscheidung zwi-

schen dem ausschließlichen Gerichtsstand nach § 43 und dem besonderen Gerichtsstand nach § 29b ZPO aufgegeben.

Zugleich wird die Vorschrift der Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft angepasst. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann gemäß § 10 Abs. 6 Satz 5 vor Gericht verklagt werden. Das Gericht am Belegenheitsort ist zuständig, wenn die Klage gegen die Gemeinschaft gerichtet ist. Dieses Gericht ist ferner für wohnungseigentumsbezogene Klagen Dritter zuständig, mit denen alle oder einzelne Wohnungseigentümer in Anspruch genommen werden. Gleiches gilt für frühere Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft, auch wenn diese nun nicht mehr ausdrücklich im Gesetz erwähnt werden. Für die derzeitige Rechtslage (§§ 43, 46 WEG, § 17a GVG) ist es anerkannt, dass das Wohnungseigentumsgericht – nicht das Prozessgericht – auch für die Entscheidung über Ansprüche aus dem Gemeinschaftsverhältnis zuständig ist, die gegen einen oder von einem Wohnungseigentümer geltend gemacht werden, der bereits vor Rechtshängigkeit der Wohnungseigentums-sache aus der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschieden ist (BGH NZM 2002, 1003). An dieser weiten Auslegung der Zuständigkeit des Wohnungseigentumsgerichts will der Entwurf nichts ändern, und zwar weder im Hinblick auf die Fallgruppen, die aus dem bisherigen § 43 übernommen worden sind, noch im Hinblick auf die neue Nummer 5.

Die neu angefügte Nummer 6 übernimmt in modifizierter Form die Zuständigkeitsregelung für das Mahnverfahren im bisherigen § 46a Abs. 1 Satz 2. Die Neuregelung bewirkt dabei einerseits eine Beschränkung und andererseits eine Erweiterung der Zuständigkeit des Gerichts am Belegenheitsort der Wohnanlage.

Im Hinblick auf die Binnenstreitigkeiten (Nummern 1 bis 4) führt die neue Nummer 6 insofern zu einer Beschränkung der bisherigen Zuständigkeit, als nur noch auf Mahnverfahren abgestellt wird, in denen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Antragstellerin ist. Nach derzeitiger Rechtslage entspricht dies Verfahren, in denen sämtliche Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Antragsgegners gegen diesen vorgehen, wobei Verfahrensgegenstand regelmäßig Hausgeldforderungen sind. Eine weitere, in der Praxis weniger relevante Fallgruppe sind Schadensersatzansprüche aller Wohnungseigentümer gegen den Verwalter. Künftig sind solche Forderungen von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend zu machen.

Auf Mahnanträge der Gemeinschaft sind die für die Einführung der bisherigen Regelung des § 46a Abs. 1 Satz 2 maßgeblichen Erwägungen, dass eine Einigung über eines von mehreren in Betracht kommenden Wohnsitzgerichten schwierig sein könnte (vgl. Bundestagsdrucksache 11/3621, Seite 28 Buchstabe b), zwar nicht übertragbar. Gleichwohl erscheint es angezeigt, für derartige Mahnanträge die ausschließliche Zuständigkeit des Gerichts am Belegenheitsort der Wohnanlage vorzusehen. Denn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat keinen „Sitz“ im Sinne des § 17 Abs. 1 Satz 1 ZPO, so dass für die Bestimmung des zuständigen Mahngerichts gemäß § 689 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 17 Abs. 1 Satz 2 ZPO auf den Ort, an dem die Verwaltung geführt wird, abgestellt werden müsste. Dies wäre aber unbefriedigend, da in Abhängigkeit davon, ob ein Verwalter vorhanden ist und wo die Verwaltung geführt wird, unter-

schiedliche Gerichte für die Mahnanträge einer Wohnungseigentümergeinschaft zuständig wären.

Während demnach die bisherige Regelung in § 46a Abs. 1 Satz 2 für Mahnanträge der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übernommen wird, wird hiervon für die übrigen Binnenstreitigkeiten abgesehen. Insoweit besteht kein Bedürfnis für eine von der Zuständigkeitsregelung des § 689 Abs. 2 ZPO abweichende Regelung. Der bisherige § 46a Abs. 1 Satz 2 war unnötig weit gefasst, da etwa für den Mahnantrag eines Wohnungseigentümers gegen einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter das nach § 689 Abs. 2 ZPO zuständige Mahngericht ohne Schwierigkeiten ermittelt werden kann. Es kommt im Mahnverfahren auch nicht auf die besondere Ortsnähe oder Sachkunde des Wohnungseigentumsgerichts an, da das Mahnverfahren ausschließlich schriftlich durchgeführt wird und lediglich der Feststellung dient, ob der Anspruch streitig oder unstreitig ist. Die Rechtslage ist insofern vergleichbar mit der in Mietsachen: Auch hier kommt der ausschließliche Gerichtsstand des § 29a ZPO nicht bereits im Mahnverfahren (vgl. § 689 Abs. 2 Satz 3 ZPO), sondern erst dann zum Tragen, wenn die Sache aufgrund eines Widerspruchs oder Einspruchs an das Gericht der Belegenheit abgegeben wird.

#### Zu § 44

Die geänderte Fassung des § 44 entspricht der Stellungnahme des Bundesrates, der die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zugestimmt hat. Zur Begründung wird auf Nummer 6 der Stellungnahme des Bundesrates auf Drucksache 16/887, Seite 50 verwiesen.

#### Zu § 46

Die Änderungen in Absatz 1 gehen zurück auf einen Vorschlag der Bundesregierung in der Gegenäußerung, mit dem diese einer Klarstellungsbitte des Bundesrates folgt. Auf die Ausführungen zu Nummer 7 der Gegenäußerung auf Drucksache 16/887, Seite 73 wird zunächst Bezug genommen. Der Ausschuss greift darüber hinaus die von einem Sachverständigen im Rahmen der Anhörung geäußerten Bedenken auf, wonach die von der Bundesregierung in der Gegenäußerung vorgeschlagene Formulierung den Eindruck erwecke, das Anfechtungsrecht des Verwalters solle ausgeschlossen werden (vgl. das Protokoll Nr. 23 auf Seite 12 unten). Der Ausschuss hat daher die Formulierung in Absatz 1 Satz 1 gegenüber der in der Gegenäußerung vorgeschlagenen Fassung geändert, um zum Ausdruck zu bringen, dass das Anfechtungsrecht des Verwalters gegenüber dem bisherigen Recht unverändert fortbestehen soll.

Die Änderung in Absatz 2 beruht auf einem Vorschlag, den die Bundesregierung auf eine Prüfbitte des Bundesrates in der Gegenäußerung unterbreitet hat. Auf die Ausführungen zu Nummer 8 der Gegenäußerung auf Drucksache 16/887, Seite 73 wird verwiesen.

#### Zu § 48

Die Änderungen in den Absätzen 1 bis 3 beruhen auf einem Vorschlag der Bundesregierung in der Gegenäußerung, der auf eine Klarstellungsbitte des Bundesrates zurückgeht. Auf die Ausführungen in der Gegenäußerung in

Drucksache 16/887 zu den Nummern 10 und 11 auf den Seiten 74 und 75 wird Bezug genommen.

Die Änderung in Absatz 4 entspricht der Stellungnahme des Bundesrates, der die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zugestimmt hat. Zur Begründung wird auf Nummer 8 Buchstabe b der Stellungnahme des Bundesrates auf Drucksache 16/887, Seite 51 verwiesen.

#### Zu § 50

Der Wegfall des alten § 50 beruht auf einem Vorschlag des Bundesrates (vgl. dessen Stellungnahme auf Bundestagsdrucksache 16/887, Seite 53), dem die Bundesregierung in modifizierter Form zugestimmt hat. Danach wird der Inhalt des alten § 50 nunmehr in geänderter Fassung in § 49a GKG übernommen. Auf die Begründung dieser Norm wird Bezug genommen.

Der Ausschuss hält darüber hinaus die Aufnahme einer Regelung über die Begrenzung der Kostenerstattung in Wohnungseigentumsverfahren für erforderlich. Die Regelung des neuen § 50 WEG kommt grundsätzlich für alle Rechtsstreitigkeiten zur Anwendung, in denen die Wohnungseigentümer als Streitgenossen auftreten, nicht jedoch in Streitigkeiten, an denen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beteiligt ist. Insbesondere in einem Beschlussanfechtungsverfahren, in dem die beklagten Wohnungseigentümer obsiegen, wird der Anspruch auf Kostenerstattung im Regelfall nur die Kosten eines gemeinsam bevollmächtigten Rechtsanwalts umfassen. Die Änderung dient insoweit der Begrenzung des Kostenrisikos für den anfechtenden Wohnungseigentümer.

#### Zu Nummer 21 (§ 62 Abs. 2 WEG)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu der Erweiterung des § 43 um den Regelungsgehalt des bisherigen § 29b ZPO. Aus diesem Grunde muss die Bezugnahme in § 62 Abs. 2 auf § 43 modifiziert werden.

Um einer Überlastung des Bundesgerichtshofs vorzubeugen, sollen gemäß § 62 in Wohnungseigentumssachen die Nichtzulassungsbeschwerden gemäß § 544 ZPO für eine Übergangszeit ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss soll sich jedoch lediglich auf die Binnenstreitigkeiten im Sinne von § 43 Nr. 1 bis 4 beziehen. Für die in § 43 Nr. 5 geregelten Fälle der Klagen Dritter soll es bei der Möglichkeit der Nichtzulassungsbeschwerde gemäß § 544 ZPO nach Maßgabe der Regelung des § 26 Nr. 8 EGZPO verbleiben, soweit der Beschwer dewert 20 000 Euro übersteigt.

#### Zu Artikel 2 (Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung)

##### Zu Nummer 1 (§ 10 ZVG)

##### Zu Buchstabe a (Absatz 1 Nr. 2)

Die Änderungen gehen zurück auf den Vorschlag der Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung. Auf die dortige Begründung zu Artikel 2 auf Drucksache 16/887, Seite 72 rechte Spalte wird Bezug genommen. Die in Satz 1 außerdem vorgesehene Streichung der Wörter „der anderen Wohnungseigentümer“ berücksichtigt, dass die Gemeinschaft Inhaber der Beitragsansprüche ist.

**Zu Nummer 4** (§ 156 Abs. 1 ZVG)

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen wegen der Neufassung des § 10 Abs. 1 Nr. 2.

**Zu Artikel 3** (Änderung anderer Vorschriften)**Zu Absatz 1** (GVG)**Zu Nummer 1** (§ 23 Nr. 2 Buchstabe c)

Die in Buchstabe c vorgesehene Regelung, dass die sachliche Zuständigkeit ausschließlich sein soll, geht zurück auf die Stellungnahme des Bundesrates, welcher die Bundesregierung zugestimmt hat. Auf die Ausführungen zu Nummer 15 der Stellungnahme des Bundesrates auf Bundestagsdrucksache 16/887, Seite 55 wird Bezug genommen.

Der Ausschuss erachtet eine weitere Änderung des Buchstabens c für erforderlich. Für Klagen Dritter (§ 43 Nr. 5 WEG) soll es – wie nach geltendem Recht (vgl. § 29b ZPO) – beim ausschließlichen Gerichtsstand am Ort der Anlage verbleiben. Die sachliche Zuständigkeit soll sich dagegen – ebenfalls wie nach dem geltenden Recht – nach den allgemeinen Vorschriften richten (vgl. § 23 Nr. 1, § 71 Abs. 1). Hiernach soll für diese Streitigkeiten die erstinstanzliche Zuständigkeit des Landgerichts bestehen bleiben, sofern es sich um Streitigkeiten handelt, deren Gegenstand an Geld oder Geldwert die Summe von 5 000 Euro übersteigt. Für eine Änderung der sachlichen Zuständigkeit gibt es keinen Anlass.

**Zu Nummer 2 Buchstabe b** (§ 72 Abs. 2 Buchstabe c)

Der Ausschuss befürwortet anstelle der im Entwurf der Bundesregierung vorgesehenen Zuständigkeit der Oberlandesgerichte die in der Stellungnahme des Bundesrates vorgeschlagene Zuständigkeit der Landgerichte für die Rechtsmittelverfahren in Wohnungseigentumssachen. Die Zuständigkeit des Landgerichts für Berufungen und Beschwerden in Wohnungseigentumssachen ist allerdings gemäß dem neuen Absatz 2 Satz 1 auf die Binnenstreitigkeiten nach § 43 Nr. 1 bis 4 und 6 WEG (neu) zu beschränken. Für die Fälle des § 43 Nr. 5 WEG (neu) verbleibt es aus den (vorstehend) zu Nummer 1 genannten Gründen bei der vom Beschwerdewert abhängigen Rechtsmittelzuständigkeit nach § 119 Abs. 1 Nr. 2 und § 72 Abs. 1.

Die Zuständigkeitskonzentration gemäß Absatz 2 Satz 1 (neu) auf ein einziges Landgericht im Bezirk eines Oberlandesgerichts führt zu einer häufigeren und intensiveren Befassung der zuständigen Berufungsspruchkörper mit der komplexen Materie des Wohnungseigentumsrechts und dient damit der Qualitätssteigerung der Berufungsentscheidungen und der Herausbildung einer gleichmäßigen Revisionszulassungspraxis.

Die Regelung des neuen Absatzes 2 Satz 2 (Zuständigkeit des Landgerichts in Wohnungseigentumssachen mit Auslandsberührung abweichend von § 119 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b und c) dient ebenfalls der Konzentration und der Rechtsklarheit. Ansonsten müsste in Verfahren mit manchmal Hunderten Prozessbeteiligten der Gerichtsstand jeder einzelnen Partei geprüft werden, um feststellen zu können, ob das Landgericht oder das Oberlandesgericht zuständig ist.

Die Ermächtigung nach Absatz 2 Satz 3 (neu) und die Befugnis zur Subdelegation nach Satz 4 (neu) ermöglichen den Ländern eine flexible Handhabung der Konzentrationsbefugnis.

Aufgrund der nunmehr vorgesehenen Berufungszuständigkeit des Landgerichts entfällt die im Regierungsentwurf vorgeschlagene Änderung des § 119.

**Zu Absatz 2** (GKG)**Zu Nummer 1** (Änderung der Inhaltsübersicht)

Es handelt sich um eine Folgeänderung der (nachfolgend) in Nummer 2 vorgesehenen Streitwertregelung.

**Zu Nummer 2** (§ 49a – neu –)

Die Neufassung geht zurück auf den Vorschlag des Bundesrates zur Streitwertregelung und die dazu von der Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung angeregte Fassung. Sie steht im Zusammenhang mit der Kostenregelung nach § 16 Abs. 8 WEG und der gesetzlichen Ermächtigung des Verwalters zur Vereinbarung einer Vergütung mit den Wohnungseigentümern nach § 27 Abs. 2 Nr. 4 (inhaltsgleich mit Nummer 5 der Gegenäußerung), Abs. 3 Nr. 6 WEG. Die Einzelheiten ergeben sich aus der Stellungnahme des Bundesrates unter Nummer 13 auf Bundestagsdrucksache 16/887, Seiten 53 bis 55 und der Begründung in der Gegenäußerung auf den Seiten 76 und 77.

**Zu Absatz 3** (RVG-Vergütungsverzeichnis)

Es handelt sich um eine Umnummerierung.

**Zu Absatz 4** (ErbbauVO)**Zu Nummer 1** (§ 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1)

Nach geltendem Recht (§ 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ErbbauVO) kann vereinbart werden, dass die Erbaubauzinsreallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines vorrangigen oder gleichstehenden Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt. Ohne eine solche Vereinbarung besteht die Gefahr, dass bei einer Zwangsversteigerung eine nachrangig eingetragene Erbbauzinsreallast erlischt und ein erbbauzinsloses Erbbaurecht entsteht, der Grundstückseigentümer also keinen Erbbauzins mehr erhält.

Eine solche Gefahr besteht auch bei der Zwangsversteigerung des Wohnungserbbaurechts (§ 30 WEG) aufgrund des im Entwurf vorgesehenen begrenzten Vorrechts nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG wegen rückständiger Hausgeldansprüche. Die vorgesehene Änderung ermöglicht deshalb den Beteiligten auch bei Wohnungserbbaurechten eine Vereinbarung zum Bestehenbleiben der Erbbauzinsreallast.

**Zu Nummer 2** (§ 31 Abs. 3)

Es handelt sich um die redaktionelle Anpassung der im Regierungsentwurf bereits vorgesehenen Folgeänderung.

**Zu Absatz 5** (Gesetz über Rechte an Luftfahrzeugen)

Es handelt sich um eine Umnummerierung.

**Zu Absatz 6 (ZPO)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung. Durch § 43 Nr. 5 WEG wird der Regelungsgehalt des § 29b ZPO in das Wohnungseigentumsgesetz integriert; dementsprechend ist die Vorschrift in der Zivilprozessordnung zu streichen. Auf die Begründung zur Änderung des § 43 WEG wird Bezug genommen.

**Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung aufgrund der in Artikel 3 Abs. 4 Nr. 1 vorgesehenen Änderung des § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ErbbauVO.

Berlin, den 13. Dezember 2006

**Norbert Geis**  
Berichterstatter

**Dirk Manzewski**  
Berichterstatter

**Mechthild Dyckmans**  
Berichterstatterin

**Wolfgang Neskovic**  
Berichterstatter

**Hans-Christian Ströbele**  
Berichterstatter



