



















Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<p>(2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.</p>	
<p>(3) Für das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsvermögen) gelten § 18, § 19 Absatz 1 und § 27 entsprechend.</p>	
<p>(4) Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Absatz 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.</p>	
<p>(5) Ein Insolvenzverfahren über das Gemeinschaftsvermögen findet nicht statt.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 9b</p>	<p style="text-align: center;">§ 9b</p>
<p style="text-align: center;">Vertretung</p>	<p style="text-align: center;">Vertretung</p>
<p>(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.</p>	<p>(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, <b>beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.</b> Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.</p>

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
(2) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.“	(2) Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.“
11. Der bisherige 2. Abschnitt wird Abschnitt 4 und die Überschrift wird wie folgt gefasst:	11. u n v e r ä n d e r t
„Abschnitt 4	
Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“.	
12. § 10 wird wie folgt geändert:	12. u n v e r ä n d e r t
a) Absatz 1 wird aufgehoben.	
b) Absatz 2 wird Absatz 1 und wird wie folgt geändert:	
aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „untereinander“ die Wörter „und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ eingefügt.	
bb) Satz 3 wird aufgehoben.	
c) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:	
„(2) 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.“	
d) Absatz 3 wird wie folgt geändert:	
aa) Die Wörter „sowie die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen“ werden durch die Wörter „die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen sowie Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden,“ ersetzt.	

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
bb) Folgender Satz wird angefügt:	
„Im Übrigen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.“	
e) Die Absätze 4 bis 8 werden aufgehoben.	
13. § 11 wird wie folgt geändert:	13. un verändert
a) In der Überschrift wird das Wort „Unauflöslichkeit“ durch das Wort „Aufhebung“ ersetzt.	
b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:	
„(3) Im Fall der Aufhebung der Gemeinschaft bestimmt sich der Anteil der Miteigentümer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer Wohnungseigentumsrechte zur Zeit der Aufhebung der Gemeinschaft. Hat sich der Wert eines Miteigentumsanteils durch Maßnahmen verändert, deren Kosten der Wohnungseigentümer nicht getragen hat, so bleibt eine solche Veränderung bei der Berechnung des Wertes dieses Anteils außer Betracht.“	
14. § 12 Absatz 4 wird wie folgt geändert:	14. un verändert
a) In Satz 1 werden die Wörter „durch Stimmenmehrheit“ gestrichen.	
b) Die Sätze 2, 4 und 5 werden aufgehoben.	
c) Folgender Satz wird angefügt:	
„§ 7 Absatz 2 gilt entsprechend.“	
15. Die §§ 13 bis 15 werden wie folgt gefasst:	15. un verändert
„§ 13	
Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum	
(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.	
(2) Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen,	

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.	
§ 14	
Pflichten des Wohnungseigentümers	
(1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,	
1. die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten und	
2. das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.	
(2) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,	
1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und	
2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatz 1 Nummer 2 zu dulden.	
(3) Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.	
§ 15	
Pflichten Dritter	
Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:	
1. die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm	

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
rechtzeitig angekündigt wurde; § 555a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend;	
2. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden; § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absatz 2 bis 4 und § 555d Absatz 2 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.“	
16. § 16 wird wie folgt geändert:	16. un verändert
a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:	
„§ 16	
Nutzungen und Kosten“.	
b) Absatz 1 wird wie folgt geändert:	
aa) In Satz 1 werden die Wörter „Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums“ durch die Wörter „Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens“ ersetzt.	
bb) Folgender Satz wird angefügt:	
„Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.“	
c) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:	
„(2) Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.“	
d) Die Absätze 3 bis 8 werden durch folgenden Absatz 3 ersetzt:	
„(3) Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21.“	
17. § 17 wird aufgehoben.	17. un verändert

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
18. § 18 wird § 17 und wird wie folgt geändert:	18. un verändert
a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:	
aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „Wohnungseigentümern“ die Wörter „oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ eingefügt und werden die Wörter „können die anderen Wohnungseigentümer“ durch die Wörter „kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ ersetzt.	
bb) Satz 2 wird aufgehoben.	
b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:	
„(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 Absatz 1 und 2 obliegenden Pflichten verstößt.“	
c) Absatz 3 wird aufgehoben.	
d) Absatz 4 wird Absatz 3.	
e) Folgender Absatz 4 wird angefügt:	
„(4) Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, berechtigt zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Das Gleiche gilt für Schuldtitel im Sinne des § 794 der Zivilprozessordnung, durch die sich der Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet.“	
19. Nach § 17 wird folgender § 18 eingefügt:	19. un verändert
„§ 18	
Verwaltung und Benutzung	
(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.	
(2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	
1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie	

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums	
verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.	
(3) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.	
(4) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.“	
20. Die Überschrift des 3. Abschnitts wird gestrichen.	20. <b>u n v e r ä n d e r t</b>
21. Die §§ 19 bis 22 werden wie folgt gefasst:	21. Die §§ 19 bis 22 werden wie folgt gefasst:
„§ 19	„§ 19
Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss	Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss
(1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.	(1) <b>u n v e r ä n d e r t</b>
(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere	(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere
1. die Aufstellung einer Hausordnung,	1. <b>u n v e r ä n d e r t</b>
2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,	2. <b>u n v e r ä n d e r t</b>
3. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,	3. <b>u n v e r ä n d e r t</b>
4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage <i>sowie</i>	4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage,
5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Absatz 1 Satz 1.	5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Absatz 1 Satz 1 <b>sowie</b>

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
	<p><b>6. die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Absatz 2) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.</b></p>
<p><i>(3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Geldforderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind. Sie können ferner Regelungen für den Fall beschließen, dass ein Wohnungseigentümer seine Pflichten verletzt.</i></p>	<p><b>(3) entfällt</b></p>
<p>§ 20</p>	<p>§ 20</p>
<p>Bauliche Veränderungen</p>	<p>u n v e r ä n d e r t</p>
<p>(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.</p>	
<p>(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die</p>	
<p>1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,</p>	
<p>2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,</p>	
<p>3. dem Einbruchsschutz und</p>	
<p>4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität</p>	
<p>dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.</p>	
<p>(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.</p>	
<p>(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.</p>	

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.



Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
§ 21	§ 21
Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen	Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen
(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.	(1) <b>u n v e r ä n d e r t</b>
(2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,	(2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,
1. die der <i>Anpassung an den Zustand dient, der bei Anlagen vergleichbarer Art in der Umgebung üblich</i> ist, oder	1. die <b>mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Mit Eigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden</b> , oder
2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.	2. <b>u n v e r ä n d e r t</b>
Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.	Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.
(3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.	(3) <b>u n v e r ä n d e r t</b>
(4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.	(4) <b>u n v e r ä n d e r t</b>
(5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.	(5) <b>u n v e r ä n d e r t</b>

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
§ 22	§ 22
Wiederaufbau	u n v e r ä n d e r t
Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht beschlossen oder verlangt werden.“	
22. § 23 wird wie folgt geändert:	22. § 23 wird wie folgt geändert:
a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:	a) u n v e r ä n d e r t
„Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.“	
b) In Absatz 3 wird <i>das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.</i>	b) Absatz 3 wird <b>wie folgt geändert:</b>
	<b>aa) Das Wort „schriftlich“ wird durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.</b>
	<b>bb) Folgender Satz wird angefügt:</b>
	„Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.“
23. § 24 wird wie folgt geändert:	23. § 24 wird wie folgt geändert:
a) In Absatz 2 wird das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.	a) u n v e r ä n d e r t
b) In Absatz 3 werden die Wörter „auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter“ durch die Wörter „auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer“ ersetzt.	b) u n v e r ä n d e r t
c) In Absatz 4 Satz 2 wird das Wort „zwei“ durch das Wort „vier“ ersetzt.	c) In Absatz 4 Satz 2 wird das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ ersetzt.
d) Absatz 6 wird wie folgt geändert:	d) u n v e r ä n d e r t
aa) In Satz 1 wird nach dem Wort „ist“ das Wort „unverzüglich“ eingefügt.	
bb) Satz 3 wird aufgehoben.	

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
e) Die Absätze 7 und 8 werden aufgehoben.	e) <b>entfällt</b>
24. § 25 wird wie folgt geändert:	24. § 25 wird wie folgt geändert:
a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst: „Beschlussfassung, <i>Beschlusssammlung</i> “.	a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst: „Beschlussfassung“.
b) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:  „(1) Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.“	b) <b>u n v e r ä n d e r t</b>
c) Die Absätze 3 und 4 werden durch folgenden Absatz 3 ersetzt.	c) <b>u n v e r ä n d e r t</b>
„(3) Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.“	
d) Absatz 5 wird Absatz 4 und wird wie folgt geändert:	d) <b>u n v e r ä n d e r t</b>
aa) Die Wörter „der anderen Wohnungseigentümer“ werden gestrichen.	
bb) Die Angabe „§ 18“ wird durch die Angabe „§ 17“ ersetzt.	
e) <i>Folgender Absatz 5 wird angefügt:</i>	e) <b>entfällt</b>
„(5) <i>Niederschriften über Beschlüsse und Urteile in Verfahren nach § 44 Absatz 1 sind in Textform aufzubewahren. Beschlüsse nach § 16 Absatz 2 Satz 2 und § 21 Absatz 5 Satz 1 sowie diesbezügliche Urteile sind hervorzuheben.</i> “	
25. § 26 Absatz 1 wird wie folgt geändert:	25. § 26 wird wie folgt <b>gefasst</b> :
	„§ 26
	Bestellung und Abberufung des Verwalters
	<b>(1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer.</b>
	<b>(2) Die Bestellung kann auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Fall der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.</b>

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
	(3) Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.
	(4) Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.
	(5) Abweichungen von den Absätzen 1 bis 3 sind nicht zulässig.“
a) In Satz 1 werden die Wörter „mit Stimmenmehrheit“ gestrichen.	a) entfällt
b) In Satz 2 wird das Wort „darf“ durch das Wort „kann“ ersetzt.	b) entfällt
c) Die Sätze 3 und 4 werden aufgehoben.	c) entfällt
d) In dem neuen Satz 3 wird das Wort „Andere“ gestrichen.	d) entfällt
	26. Nach § 26 wird folgender § 26a eingefügt:
	„§ 26a
	<b>Zertifizierter Verwalter</b>
	(1) Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.
	(2) Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen. In der Rechtsverordnung nach Satz 1 können insbesondere festgelegt werden:
	1. nähere Bestimmungen zu Inhalt und Verfahren der Prüfung;
	2. Bestimmungen über das zu erteilende Zertifikat;

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
	<p>3. <b>Voraussetzungen, unter denen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen;</b></p>
	<p>4. <b>Bestimmungen, wonach Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind, insbesondere weil sie die Befähigung zum Richteramt, einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt, eine abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilienkauffrau oder einen vergleichbaren Berufsabschluss besitzen.“</b></p>
<p>26. Die §§ 27 bis 29 werden wie folgt gefasst:</p>	<p>27. Die §§ 27 bis 29 werden wie folgt gefasst:</p>
<p>„§ 27</p>	<p>„§ 27</p>
<p>Aufgaben und Befugnisse des Verwalters</p>	<p>Aufgaben und Befugnisse des Verwalters</p>
<p>(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen,</p>	<p>(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, <b>die</b></p>
<p>1. <i>über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist</i> oder</p>	<p>1. <b>untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen</b> oder</p>
<p>2. <i>die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.</i></p>	<p>2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.</p>
<p>(2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.</p>	<p>(2) <b>u n v e r ä n d e r t</b></p>
<p>§ 28</p>	<p>§ 28</p>
<p>Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht</p>	<p>Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht</p>
<p>(1) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.</p>	<p>(1) <b>u n v e r ä n d e r t</b></p>

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
(2) Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.	(2) <i>u n v e r ä n d e r t</i>
	<b>(3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.</b>
(3) Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.	(4) <i>u n v e r ä n d e r t</i>
§ 29	§ 29
Verwaltungsbeirat	Verwaltungsbeirat
(1) Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.	(1) <i>u n v e r ä n d e r t</i>
(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.	(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt <b>und überwacht</b> den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.
(3) Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.“	(3) <i>u n v e r ä n d e r t</i>
27. Der bisherige 4. Abschnitt wird Abschnitt 5.	<b>28.</b> <i>u n v e r ä n d e r t</i>
28. Die Überschrift des § 30 wird wie folgt gefasst:	<b>29.</b> <i>u n v e r ä n d e r t</i>
„§ 30	
Wohnungserbbaurecht“.	
29. Der II. Teil wird Teil 2.	<b>30.</b> <i>u n v e r ä n d e r t</i>

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
30. § 32 Absatz 2 Satz 4 bis 7 werden aufgehoben.	31. u n v e r ä n d e r t
31. Der III. Teil wird wie folgt gefasst:	32. Der III. Teil wird wie folgt gefasst:
„Teil 3	„Teil 3
Verfahrensvorschriften	Verfahrensvorschriften
§ 43	§ 43
Zuständigkeit	Zuständigkeit
(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat ihren allgemeinen Gerichtsstand bei dem Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Bei diesem Gericht kann auch die Klage gegen Wohnungseigentümer im Fall des § 9a Absatz 4 Satz 1 erhoben werden.	(1) u n v e r ä n d e r t
(2) Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für	(2) Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für
1. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander,	1. u n v e r ä n d e r t
2. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern,	2. u n v e r ä n d e r t
3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters sowie	3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters <b>einschließlich solcher über Ansprüche eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter</b> sowie
4. Beschlussklagen gemäß § 44.	4. u n v e r ä n d e r t
§ 44	§ 44
Beschlussklagen	u n v e r ä n d e r t
(1) Das Gericht kann auf Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss für ungültig erklären (Anfechtungsklage) oder seine Nichtigkeit feststellen (Nichtigkeitsklage). Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (Beschlussersetzungsklage).	
(2) Die Klagen sind gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern die Er-	

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
hebung einer Klage unverzüglich bekannt zu machen. Mehrere Prozesse sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden.	
(3) Das Urteil wirkt für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei sind.	
(4) Die durch eine Nebenintervention verursachten Kosten gelten nur dann als notwendig zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung im Sinne des § 91 der Zivilprozessordnung, wenn die Nebenintervention geboten war.	
§ 45	§ 45
Fristen der Anfechtungsklage	u n v e r ä n d e r t
Die Anfechtungsklage 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.“	
32. Der IV. Teil wird Teil 4.	33. u n v e r ä n d e r t
33. § 61 wird § 46 und die Überschrift wird wie folgt gefasst:	34. u n v e r ä n d e r t
„§ 46	
Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung“.	
34. Die §§ 62 bis 64 werden durch die folgenden §§ 47 bis 49 ersetzt:	35. Die §§ 62 bis 64 werden durch die folgenden §§ 47 bis 49 ersetzt:
„§ 47	„§ 47
Auslegung von Altvereinbarungen	Auslegung von Altvereinbarungen
Vereinbarungen, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 17 Satz 1 dieses Gesetzes] getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes] geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 17 Satz 1 dieses Gesetzes] an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.	Vereinbarungen, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes] geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.



Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
§ 48	§ 48
Übergangsvorschriften	Übergangsvorschriften
<p>(1) § 5 Absatz 4, § 7 Absatz 2 und § 10 Absatz 3 in der vom ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 17 Satz 1 dieses Gesetzes] an geltenden Fassung gelten auch für solche Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden. Abweichend davon bestimmt sich die Wirksamkeit eines Beschlusses im Sinne des Satzes 1 gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nach § 10 Absatz 4 in der vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 17 Satz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt. Jeder Wohnungseigentümer kann bis zum 31. Dezember 2025 verlangen, dass ein Beschluss im Sinne des Satzes 1 erneut gefasst wird; § 204 Absatz 1 Nummer 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend.</p>	<p>(1) § 5 Absatz 4, § 7 Absatz 2 und § 10 Absatz 3 in der vom ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] an geltenden Fassung gelten auch für solche Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden. Abweichend davon bestimmt sich die Wirksamkeit eines Beschlusses im Sinne des Satzes 1 gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nach § 10 Absatz 4 in der vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt. Jeder Wohnungseigentümer kann bis zum 31. Dezember 2025 verlangen, dass ein Beschluss im Sinne des Satzes 1 erneut gefasst wird; § 204 Absatz 1 Nummer 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend.</p>
<p>(2) § 5 Absatz 4 Satz 3 gilt in der vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 17 Satz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter für Vereinbarungen und Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt getroffen oder gefasst wurden, und zu denen vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 17 Satz 1 dieses Gesetzes] alle Zustimmungen erteilt wurden, die nach den vor diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften erforderlich waren.</p>	<p>(2) § 5 Absatz 4 Satz 3 gilt in der vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter für Vereinbarungen und Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt getroffen oder gefasst wurden, und zu denen vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] alle Zustimmungen erteilt wurden, die nach den vor diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften erforderlich waren.</p>
<p>(3) § 7 Absatz 3 Satz 2 gilt auch für Vereinbarungen und Beschlüsse, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 17 Satz 1 dieses Gesetzes] getroffen oder gefasst wurden. Ist eine Vereinbarung oder ein Beschluss im Sinne des Satzes 1 entgegen der Vorgabe des § 7 Absatz 3 Satz 2 nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen, erfolgt die ausdrückliche Eintragung in allen Wohnungsgrundbüchern nur auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Ist die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden entgegen der Vorgabe des § 7 Absatz 3 Satz 2 nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen, lässt dies die Wirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers unberührt, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt.</p>	<p>(3) § 7 Absatz 3 Satz 2 gilt auch für Vereinbarungen und Beschlüsse, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] getroffen oder gefasst wurden. Ist eine Vereinbarung oder ein Beschluss im Sinne des Satzes 1 entgegen der Vorgabe des § 7 Absatz 3 Satz 2 nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen, erfolgt die ausdrückliche Eintragung in allen Wohnungsgrundbüchern nur auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Ist die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden entgegen der Vorgabe des § 7 Absatz 3 Satz 2 nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen, lässt dies die Wirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers unberührt, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt.</p>

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
	(4) § 19 Absatz 2 Nummer 6 ist ab dem ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des 26. auf die Verkündung folgenden Monats] anwendbar. Eine Person, die am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach Artikel 18 Satz 1] Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, gilt gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bis zum ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des 44. auf die Verkündung folgenden Monats] als zertifizierter Verwalter.
(4) Für die bereits vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 17 Satz 1 dieses Gesetzes] bei Gericht anhängigen Verfahren sind die Vorschriften des dritten Teils dieses Gesetzes in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.	(5) Für die bereits vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] bei Gericht anhängigen Verfahren sind die Vorschriften des dritten Teils dieses Gesetzes in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.
§ 49	§ 49
Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse	u n v e r ä n d e r t
(1) Werden Rechtsverhältnisse, mit denen ein Rechtserfolg bezweckt wird, der den durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen entspricht, in solche Rechtsformen umgewandelt, so ist als Geschäftswert für die Berechnung der hierdurch veranlassten Gebühren der Gerichte und Notare im Falle des Wohnungseigentums ein Fünfundzwanzigstel des Einheitswertes des Grundstückes, im Falle des Dauerwohnrechtes ein Fünfundzwanzigstel des Wertes des Rechtes anzunehmen.	
(2) Durch Landesgesetz können Vorschriften zur Überleitung bestehender, auf Landesrecht beruhender Rechtsverhältnisse in die durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen getroffen werden.“	
Artikel 2	Artikel 2
Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs	Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs
Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des	Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2911) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	Gesetzes vom 12. Juni 2020 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. § 554 wird wie folgt gefasst:	1. un verändert
„§ 554	
Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz	
(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.	
(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“	
2. § 554a wird aufgehoben.	2. un verändert
3. § 556a wird wie folgt geändert:	3. un verändert
a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:	
„(3) Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.“	
b) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.	
4. In § 578 Absatz 1 wird die Angabe „§§ 550“ durch die Angabe „§§ 550, 554“ ersetzt.	4. un verändert

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<b>Artikel 3</b>	<b>Artikel 3</b>
<b>Änderung des Justizaktenaufbewahrungsgesetzes</b>	u n v e r ä n d e r t
Das Justizaktenaufbewahrungsgesetz vom 22. März 2005 (BGBl. I S. 837, 852), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2017 (BGBl. I S. 2208) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	
1. In § 1 Satz 2 werden die Wörter „Namensverzeichnisse und“ durch die Wörter „Namens- und sonstige Verzeichnisse sowie“ ersetzt.	
2. § 2 Absatz 3 wird wie folgt gefasst:	
„(3) Die Länder können allgemein oder für einzelne Angelegenheiten bestimmen, dass für Akten, Aktenregister, Karteien, Namens- und sonstige Verzeichnisse, die bereits vor dem Inkrafttreten der Verordnung nach Absatz 1 weggelegt wurden, die bis dahin geltenden landesrechtlichen Aufbewahrungs- und Speicherungsfristen fortgelten.“	
<b>Artikel 4</b>	<b>Artikel 4</b>
<b>Änderung des Gerichtsverfassungsgesetzes</b>	<b>Änderung des Gerichtsverfassungsgesetzes</b>
In § 23 Nummer 2 Buchstabe c und § 72 Absatz 2 Satz 1 des Gerichtsverfassungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Mai 1975 (BGBl. I S. 1077), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2633) geändert worden ist, werden jeweils die Wörter „§ 43 Nr. 1 bis 4 und 6“ durch die Angabe „§ 43 Absatz 2“ ersetzt.	In § 23 Nummer 2 Buchstabe c und § 72 Absatz 2 Satz 1 des Gerichtsverfassungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Mai 1975 (BGBl. I S. 1077), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2020 (BGBl. I S. 1648) geändert worden ist, werden jeweils die Wörter „§ 43 Nr. 1 bis 4 und 6“ durch die Angabe „§ 43 Absatz 2“ ersetzt.
<b>Artikel 5</b>	<b>Artikel 5</b>
<b>Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung</b>	u n v e r ä n d e r t
Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten be-	

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
reinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	
1. In § 10 Absatz 1 Nummer 2 Satz 1 und § 156 Absatz 1 Satz 2 wird jeweils die Angabe „Abs. 2 und 5“ durch die Wörter „Absatz 1 und 2“ ersetzt.	
2. § 10 Absatz 3 wird wie folgt geändert:	
a) Satz 1 wird aufgehoben.	
b) In dem neuen Satz 1 werden nach den Wörtern „Für die Vollstreckung“ die Wörter „mit dem Range nach Absatz 1 Nummer 2“ eingefügt.	
3. In § 45 Absatz 3 Satz 1 werden die Wörter „der Wohnungseigentümer“ gestrichen.	
	<b>Artikel 6</b>
	<b>Änderung der Grundbuchordnung</b>
	In § 150 Absatz 6 der Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602) geändert worden ist, wird die Angabe „2020“ durch die Angabe „2024“ ersetzt.
<b>Artikel 6</b>	<b>Artikel 7</b>
<b>Änderung der Grundbuchverfügung</b>	u n v e r ä n d e r t
In § 113 Absatz 3 Satz 3 der Grundbuchverfügung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), die zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602) geändert worden ist, wird die Angabe „31. Dezember 2020“ durch die Angabe „31. Dezember 2030“ ersetzt.	
<b>Artikel 7</b>	<b>Artikel 8</b>
<b>Änderung der Wohnungsgrundbuchverfügung</b>	u n v e r ä n d e r t
§ 3 der Wohnungsgrundbuchverfügung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995	

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
(BGBl. I S. 134), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	
1. In Absatz 1 Buchstabe c werden die Wörter „an bestimmten Räumen“ gestrichen.	
2. Absatz 2 wird wie folgt gefasst:	
„(2) Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung und einen Nachweis nach § 7 Absatz 2 Satz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes Bezug genommen werden (§ 7 Absatz 3 Satz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes); vereinbarte Veräußerungsbeschränkungen (§ 12 des Wohnungseigentumsgesetzes) und Vereinbarungen über die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden sind jedoch ausdrücklich einzutragen (§ 7 Absatz 3 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes).“	
<b>Artikel 8</b>	<b>Artikel 9</b>
<b>Änderung des Gerichtskostengesetzes</b>	<b>Änderung des Gerichtskostengesetzes</b>
Das Gerichtskostengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 2014 (BGBl. I S. 154), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 9. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	Das Gerichtskostengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 2014 (BGBl. I S. 154), das zuletzt durch Artikel <b>2 Absatz 4</b> des Gesetzes vom <b>25. Juni 2020</b> (BGBl. I S. <b>1474</b> ) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. In der Inhaltsübersicht werden die Angaben zu den §§ 49 und 49a durch folgende Angabe ersetzt:	1. <b>u n v e r ä n d e r t</b>
„§ 49 Beschlussklagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz“.	
2. § 49 wird wie folgt gefasst:	2. § 49 wird wie folgt gefasst:
„§ 49	„§ 49
Beschlussklagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	Beschlussklagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Der Streitwert in Verfahren nach § 44 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes ist auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen. Er darf <i>das Fünffache des Wertes des</i> Interesses des Klägers und der auf	Der Streitwert in Verfahren nach § 44 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes ist auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen. Er darf <b>den sieben-einhalbfachen Wert</b> des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen.“	Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen.“
3. § 49a wird aufgehoben.	3. <b>u n v e r ä n d e r t</b>
4. Der Anlage 1 (Kostenverzeichnis) wird folgende Nummer 9020 angefügt:	4. Der Anlage 1 (Kostenverzeichnis) wird folgende Nummer 9020 angefügt:

Entwurf

Nr.	Auslagentatbestand	Höhe
„9020	Umsatzsteuer auf die Kosten..... Dies gilt nicht, wenn die Umsatzsteuer nach § 19 Abs. 1 UStG unerhoben bleibt.	in voller Höhe“.

Beschlüsse des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz

**u n v e r ä n d e r t**

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<b>Artikel 9</b>	<b>Artikel 10</b>
<b>Änderung des Gesetzes über Gerichtskosten in Familiensachen</b>	<b>Änderung des Gesetzes über Gerichtskosten in Familiensachen</b>
Der Anlage 1 (Kostenverzeichnis) zum Gesetz über Gerichtskosten in Familiensachen vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586, 2666), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (BGBl. I S. 840) geändert worden ist, wird folgende Nummer 2016 angefügt:	Der Anlage 1 (Kostenverzeichnis) zum Gesetz über Gerichtskosten in Familiensachen vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586, 2666), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (BGBl. I S. 840) geändert worden ist, wird folgende Nummer 2016 angefügt:

Entwurf

Nr.	Auslagentatbestand	Höhe
„2016	Umsatzsteuer auf die Kosten..... Dies gilt nicht, wenn die Umsatzsteuer nach § 19 Abs. 1 UStG unerhoben bleibt.	in voller Höhe“.

Beschlüsse des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz

**u n v e r ä n d e r t**

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
Artikel 10	Artikel 11
Änderung des Gerichts- und Notarkostengesetzes	Änderung des Gerichts- und Notarkostengesetzes
Die Anlage 1 (Kostenverzeichnis) zum Gerichts- und Notarkostengesetz vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2573) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	Die Anlage 1 (Kostenverzeichnis) zum Gerichts- und Notarkostengesetz vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2573) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. <i>Der Anmerkung zu Nummer 14160 wird folgender Satz angefügt:</i>	1. <b>In Nummer 5 der Anmerkung zu Nummer 14160 werden vor dem Punkt am Ende ein Semikolon und die Wörter „im Fall der Löschung einer Veräußerungsbeschränkung nach § 12 des Wohnungseigentumsgesetzes beträgt die Summe der zu erhebenden Gebühren höchstens 100,00 €“ eingefügt.</b>
<i>„Im Fall der Löschung einer Veräußerungsbeschränkung nach § 12 des Wohnungseigentumsgesetzes beträgt die Summe der zu erhebenden Gebühren höchstens 100,00 €.“</i>	<b>entfällt</b>
2. Nach Nummer 31016 wird folgende Nummer 31017 eingefügt:	2. Nach Nummer 31016 wird folgende Nummer 31017 eingefügt:

## Entwurf

Nr.	Auslagentatbestand	Höhe
„31017	Umsatzsteuer auf die Kosten..... Dies gilt nicht, wenn die Umsatzsteuer nach § 19 Abs. 1 UStG unerhoben bleibt.	in voller Höhe“.

## Beschlüsse des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz

u n v e r ä n d e r t

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.



Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

<b>Entwurf</b>	<b>Beschlüsse des 6. Ausschusses</b>
<b>Artikel 11</b>	<b>Artikel 12</b>
<b>Änderung des Gerichtsvollzieherkostengesetzes</b>	<b>Änderung des Gerichtsvollzieherkostengesetzes</b>
Der Anlage (Kostenverzeichnis) zum Gerichtsvollzieherkostengesetz vom 19. April 2001 (BGBl. I S. 623), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2652) geändert worden ist, wird folgende Nummer 717 angefügt:	Der Anlage (Kostenverzeichnis) zum Gerichtsvollzieherkostengesetz vom 19. April 2001 (BGBl. I S. 623), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2652) geändert worden ist, wird folgende Nummer 717 angefügt:

Entwurf

Nr.	Auslagentatbestand	Höhe
„717	Umsatzsteuer auf die Kosten.....  Dies gilt nicht, wenn die Umsatzsteuer nach § 19 Abs. 1 UStG unerhoben bleibt.	in voller Höhe“.

Beschlüsse des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz

u n v e r ä n d e r t

<b>Entwurf</b>	<b>Beschlüsse des 6. Ausschusses</b>
<b>Artikel 12</b>	<b>Artikel 13</b>
<b>Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes</b>	<b>Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes</b>
In § 2 Absatz 2 Nummer 3 des Grunderwerbsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. März 2019 (BGBl. I S. 357) geändert worden ist, werden die Wörter „im Sinne des § 15“ durch die Wörter „nach den Vorschriften“ ersetzt.	In § 2 Absatz 2 Nummer 3 des Grunderwerbsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 196 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, werden die Wörter „im Sinne des § 15“ durch die Wörter „nach den Vorschriften“ ersetzt.
<b>Artikel 13</b>	<b>Artikel 14</b>
<b>Änderung des Gewerbesteuergesetzes</b>	<b>Änderung des Gewerbesteuergesetzes</b>
In § 9 Nummer 1 Satz 2 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I	In § 9 Nummer 1 Satz 2 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29. Juni 2020 (BGBl. I S. 1512)

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
S. 2451) geändert worden ist, werden die Wörter „Eigentumswohnungen im Sinne des Ersten Teils des Wohnungseigentumsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 14. Dezember 1984 (BGBl. I S. 1493)“ durch die Wörter „Eigentumswohnungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt.	geändert worden ist, werden die Wörter „Eigentumswohnungen im Sinne des Ersten Teils des Wohnungseigentumsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 14. Dezember 1984 (BGBl. I S. 1493)“ durch die Wörter „Eigentumswohnungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt.
<b>Artikel 14</b>	<b>Artikel 15</b>
<b>Änderung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen</b>	u n v e r ä n d e r t
In § 1 Absatz 3 der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 8 Absatz 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist, werden die Wörter „im Sinne des Ersten Teils des Wohnungseigentumsgesetzes“ durch die Wörter „im Sinne des Teil 1 des Wohnungseigentumsgesetzes“ ersetzt.	
<b>Artikel 15</b>	<b>Artikel 16</b>
<b>Änderung des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes</b>	u n v e r ä n d e r t
In § 19 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b und § 19a Satz 1 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes vom 26. November 2008 (BGBl. I S. 2242), das zuletzt durch Artikel 57 Absatz 7 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2652) geändert worden ist, wird jeweils die Angabe „nach § 20“ durch die Wörter „im Sinne“ ersetzt.	
<b>Artikel 16</b>	<b>Artikel 17</b>
<b>Bekanntmachungserlaubnis</b>	<b>Bekanntmachungserlaubnis</b>
Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz kann den Wortlaut des Wohnungseigentumsgesetzes in der vom ... [einsetzen: Datum des	Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz kann den Wortlaut des Wohnungseigentumsgesetzes in der vom ... [einsetzen: Datum des

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

<b>Entwurf</b>	<b>Beschlüsse des 6. Ausschusses</b>
Inkrafttretens nach Artikel 17 Satz 1 dieses Gesetzes] an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekannt machen.	Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekannt machen.
<b>Artikel 17</b>	<b>Artikel 18</b>
<b>Inkrafttreten</b>	<b>Inkrafttreten</b>
Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Satzes 2 am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zweiten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft. Die Artikel 3 und 8 Nummer 4 sowie die Artikel 9 bis 11 treten am Tag nach der Verkündung in Kraft.	Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Satzes 2 am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zweiten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft. Die Artikel 3, 6 und 9 Nummer 4 sowie die Artikel 10 bis 12 treten am Tag nach der Verkündung in Kraft.

## Bericht der Abgeordneten Sebastian Steineke, Michael Groß, Jens Maier, Katharina Willkomm, Friedrich Straetmanns und Canan Bayram

### I. Überweisung

zu Buchstabe a

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/18791** in seiner 157. Sitzung am 6. Mai 2020 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Wirtschaft und Energie, an den Ausschuss für Verkehr und digitale Infrastruktur, an den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, an den Ausschuss Digitale Agenda sowie an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

Die Vorlage auf **Drucksache 19/19369** hat der Präsident mit Drucksache 19/19655 (Nr. 1.5) am 22. Mai 2020 an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Wirtschaft und Energie, an den Ausschuss für Verkehr und digitale Infrastruktur, an den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, an den Ausschuss Digitale Agenda sowie an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

zu Buchstabe b

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/18955** in seiner 157. Sitzung am 6. Mai 2020 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss Digitale Agenda und den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

### II. Stellungnahmen

zu Buchstabe a

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat die Vorlage auf Drucksachen 19/18791, 19/19369 in seiner 85. Sitzung am 16. September 2020 beraten und empfiehlt die Annahme des Gesetzentwurfs in der geänderten Fassung mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen AfD und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion der FDP. Den Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD zum Gesetzentwurf hat der Ausschuss mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Stimmenthaltung der Fraktion der FDP angenommen. Den Änderungsantrag der Fraktion der AfD zum Gesetzentwurf hat der Ausschuss mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD abgelehnt.

Der **Ausschuss für Verkehr und digitale Infrastruktur** hat die Vorlage auf Drucksachen 19/19369, 19/18791 in seiner 83. Sitzung am 16. September 2020 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen AfD und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion der FDP den Gesetzentwurf anzunehmen.

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit** hat die Vorlage auf Drucksachen 19/19369, 19/18791 in seiner 82. Sitzung am 16. September 2020 beraten und empfiehlt die Annahme des Gesetzentwurfs mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen AfD und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion der FDP den Gesetzentwurf in der geänderten Fassung anzunehmen. Den Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD zum Gesetzentwurf hat der Ausschuss mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Stimmenthaltung der Fraktionen FDP und DIE LINKE. angenommen. Den Änderungsantrag der Fraktion der AfD hat der Ausschuss mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD abgelehnt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Der **Ausschuss Digitale Agenda** hat die Vorlage auf Drucksachen 19/18791, 19/19369 in seiner 60. Sitzung am 16. September 2020 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Stimmenthaltung der Fraktion der FDP, den Gesetzentwurf in der geänderten Fassung anzunehmen. Den Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD zum Gesetzentwurf hat der Ausschuss mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen AfD und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion der FDP angenommen.

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksachen 19/18791, 19/19369 in seiner 55. Sitzung am 16. September 2020 beraten und empfiehlt die Annahme des Gesetzentwurfs mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen AfD und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion der FDP.

Der **Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung** hat sich mit der Vorlage auf Drucksache 19/18791 am 13. Mai 2020 befasst und festgestellt, dass eine Nachhaltigkeitsrelevanz des Gesetzentwurfs gegeben sei. Der Bezug zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ergebe sich hinsichtlich folgender Leitprinzipien einer nachhaltigen Entwicklung, Sustainable Development Goals (SDGs) und Indikatoren: Leitprinzip 1 - Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden, Leitprinzip 4 - Nachhaltiges Wirtschaften stärken, Leitprinzip 5 - Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern, SDG 13 - Maßnahmen zum Klimaschutz sowie Indikator 13.1.a – Treibhausgasemissionen. Die Darstellung der Nachhaltigkeitsprüfung sei plausibel. Durch die gesetzliche Normierung eines Anspruchs auf Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge sowie durch Maßnahmen zur Erleichterung der energetischen Sanierung von Gebäuden würden grundlegende Klimaschutzmaßnahmen unterstützt. Eine Prüfbitte sei daher nicht erforderlich.

zu Buchstabe b

Der **Ausschuss Digitale Agenda** hat die Vorlage auf Drucksache 19/18955 in seiner 60. Sitzung am 16. September 2020 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, AfD und DIE LINKE gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Antrag abzulehnen.

Der **Ausschuss für Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/18955 in seiner 55. Sitzung am 16. September 2020 beraten und empfiehlt die Ablehnung des Antrags mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, AfD und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

### III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat in seiner 90. Sitzung am 6. Mai 2020 beschlossen, zu den Vorlagen auf Drucksachen 19/18791, 19/19369 und 19/18955 eine öffentliche Anhörung durchzuführen. An der Anhörung am 27. Mai 2020 haben folgende Sachverständige teilgenommen:

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Michael Drasdo	Deutscher Anwaltverein e. V., Berlin Vorsitzender des Ausschusses Miet- und Wohnrecht, Rechtsanwalt
Dr. Oliver Elzer	Richter am Kammergericht, Berlin
Gabriele Heinrich	Wohnen im Eigentum. Die Wohneigentümer e. V., Bonn Vorstand
Manfred Jost	Verband Wohneigentum e. V., Bonn Präsident
Martin Kaßler	Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V., Berlin Geschäftsführer
Roland Kempfle	Deutscher Richterbund, Bund der Richterinnen und Richter, Staatsanwältinnen und Staatsanwälte e. V., Berlin Mitglied des Präsidiums Richter am Landgericht München I
Christian Rietschel	Haus & Grund Dresden e. V. Vorsitzender
Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch	Richterin am Bundesgerichtshof, Karlsruhe
Dr. Kai H. Warnecke	Haus & Grund Deutschland e. V., Berlin Präsident

Hinsichtlich der Ergebnisse der öffentlichen Anhörung wird auf das Protokoll der 96. Sitzung vom 27. Mai 2020 mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen verwiesen.

Zu dem Gesetzentwurf auf Drucksachen 19/18791, 19/19369 lagen dem Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz mehrere Petitionen vor.

zu Buchstabe a

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf **Drucksachen 19/18791, 19/19369** in seiner 104. Sitzung am 16. September 2020 abschließend beraten. Der Ausschuss empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen AfD und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion der FDP die Annahme des Gesetzentwurfs in der aus der Empfehlung ersichtlichen Fassung. Die Änderungen beruhen auf einem Änderungsantrag, der von den Fraktionen der CDU/CSU und SPD in den Ausschuss eingebracht wurde und der mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Stimmenthaltung der Fraktion der FDP angenommen worden ist.

Die **Fraktion der AfD** hat folgenden Änderungsantrag zu dem Gesetzentwurf auf Drucksachen 19/18791, 19/19369 in den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz eingebracht:

*Zu Artikel 1 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetz)*

*1. Änderung von Nummer 10, Abschnitt 3, § 9b Absätze 1 und 2 (§ 9b Absatz 1, 2 und 3 WEG-E)*

*a) Artikel 1 Nummer 10 Abschnitt 3, § 9b Absatz 1 wird wie folgt gefasst:*

*„(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Die zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rechtsverkehr erforderliche Bevollmächtigung des Vertreters bedarf jeweils eines ausdrücklichen Beschlusses der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, wenn diese Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf-grund einer Willenserklärung des Vertreters verpflichtet werden soll, einen Geldbetrag zu zahlen, der die Summe von 500,00 Euro übersteigt. Eine Beschränkung oder Erweiterung dieser Wertgrenze bedarf einer vorherigen Beschlussfassung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einem Quorum von mindestens 75 vom Hundert der stimmberechtigten Wohnungseigentümer und einer Mehrheit von 65 vom Hundert an Stimmen dafür.“*

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

b) Artikel 1 Nummer 10 Abschnitt 3, § 9b Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht der gemeinschaftlich handelnden Wohnungseigentümer für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist unwirksam.“

c) Artikel 1 Nummer 10 Abschnitt 3, § 9b Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.“

2. Änderung von Nummer 20, § 21 (Einfügung von § 21 Absatz 1a WEG-E)

Artikel 1 Nummer 20, § 21 Absatz 1 wird folgender Absatz 1a angefügt:

„(1a) Soweit ein Wohnungseigentümer für die Ausführung baulicher Veränderungen, die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durchgeführt wurden, Kosten erspart hat, weil er bautechnisch von den vorangegangenen baulichen Veränderungen eines anderen Wohnungseigentümers profitierte, so kann der Wohnungseigentümer, welcher zuerst eine bauliche Veränderung durchgeführt hat, von dem später bauliche Veränderungen ausführenden Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen einen angemessenen Ausgleich verlangen.“

3. Änderung von Nummer 23 Ziffer c) (§ 25 Absatz 3 WEG-E)

Artikel 1 Nummer 23 Ziffer c) wird wie folgt gefasst:

„Die Absätze 3 und 4 werden durch folgenden Absatz 3 ersetzt:

„(3) Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform. Die Versammlung ist nur fähig zum Beschluss über bauliche Veränderungen nach § 20 Absatz 1, wenn die bei der Abstimmung hierüber erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer darstellen.““

Begründung

Vorbemerkung

Der im Titel genannte Gesetzesentwurf der Bundesregierung (19/18791) bezeichnet sich selbst auf Seite 2 unter „C. Alternativen“ als alternativlos. Hierin liegt eine unzulässige Vermischung zwischen dem Grund für ein gesetzgeberisches Tätigwerden und dem Inhalt genau dieses gesetzgeberischen Tätigwerdens. Die Bundestagsfraktion der Alternative für Deutschland ist sich ihrer Verantwortung als demokratischer Oppositionsfraktion bewusst und zeigt daher Alternativen zum Handeln der Regierung auf.

Zu Artikel 1 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes)

1. Zu Nummer 1 (Änderung von § 9b WEG-E)

a) Zu Buchstabe a (neu)- Änderung von § 9b Absatz 1 WEG-E

Ausgangspunkt für § 9b Absatz 1 WEG-E der Bundesregierung ist die Absicht, die Anwendung von § 174 Satz 1 BGB gegenüber dem Verwalter zu umgehen. Nach dieser Norm und der herrschenden Meinung kann in der Tat ein vom Verwalter als Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorgenommenes einseitiges Rechtsgeschäft eines Bevollmächtigten zurückgewiesen werden, wenn der Verwalter eine entsprechende Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und die Zurückweisung unverzüglich erfolgt. Dieser Umstand rechtfertigt es jedoch nicht, die Vertretungsmacht des Verwalters gegenüber Dritten ins Unermessliche zu steigern. Es besteht das reale Risiko, dass der Verwalter die ihm von der Wohnungseigentümergeinschaft erteilte Innenvollmacht im alltäglichen Geschäft häufig oder in erheblichem Maße gegenüber Dritten überschreitet, ohne dass dieses geschlossene Rechtsgeschäft unmittelbar gegenüber dem Verwalter wirkt (wie es der Regelfall bei Anwendung der §§ 177, 179 BGB wäre, wenn die vertretene Wohnungseigentümergeinschaft das Rechtsgeschäft nicht nachträglich genehmigt). Dies birgt ein erhebliches Missbrauchspotential. Zwar kann möglicherweise die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von einem Verwalter, welcher die ihm erteilte Vollmacht gegenüber Dritten überschritten hat, etwaigen Schadensersatz verlangen. Jedoch liegt es auf der Hand, dass zumindest eine Forderung in Millionenhöhe, die zugunsten von Dritten gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entstanden ist, auf absehbare Zeit von kaum einem Verwalter als titulierter Schadensersatz vollstreckt werden kann. Der Änderungsantrag zielt darauf ab, den Schaden, den ein Verwalter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

durch den Abschluss von Verträgen im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anrichten kann, im Einzelfall zu begrenzen. So ist ein Betrag von 500 Euro, bis zu dem der Verwalter im täglichen Leben Rechtsgeschäfte ohne ausdrücklichen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft eingehen kann, vollkommen angemessen. Der Schutz der Wohnungseigentümer vor Fahrlässigkeit und Missbrauch des Verwalters kann natürlich von der Wohnungseigentümergeinschaft abbedungen werden. Eine entsprechende Beschlussfassung über die Wertgrenze, bis zu der der Verwalter ohne separat beschlossene Vertretungsmacht im Namen der Gemeinschaft kontrahieren darf, lässt sich beschränken oder erweitern. Das qualifizierte Quorum für die Beschlussfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft und die qualifizierte Mehrheit für eine wirksame Beschlussfassung dienen dazu, die Wertgrenze nicht ohne den tatsächlich überwiegenden Willen der Wohnungseigentümer zu verschieben.

b) Zu Buchstabe b (neu)- Änderung von § 9b Absatz 2 WEG-E

Es handelt sich um eine logische Folgeänderung. Wird die Wohnungseigentümergeinschaft durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten, ist unter Berücksichtigung der Privatautonomie der Wohnungseigentümer eine Beschränkung des Umfangs ihrer Vertretungsmacht weder zielführend noch geboten.

c) Zu Buchstabe c (neu)- Änderung von § 9b Absatz 3 WEG-E

Es handelt sich um eine Folgeänderung.

2. Zu Nummer 2 (Einfügung von § 21 Absatz 1a WEG-E)

§ 20 Absatz 2 WEG-E (Regierungsentwurf, BT-Drs. 19/18791) sieht vor, dass jeder Wohnungseigentümer angemessene bauliche Veränderungen verlangen

kann, die dem Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums oder Wohnungseigentums durch Menschen mit Behinderung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz und dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Die Kosten hierfür entfallen auf den jeweiligen Wohnungseigentümer (§ 21 Abs. 1 Var. 2 WEG-E). Es sind jedoch Fälle denkbar, in denen ein Wohnungseigentümer neue Elektrik verlegen lässt, um eine Elektroladesäule mit Strom zu versorgen oder einen Fahrstuhl samt Schacht bis in ein mittleres Stockwerk an dem Außenmauerwerk anbringt. Soweit ein weiterer Wohnungseigentümer sich diese Infrastruktur zunutze macht indem er eben diese verlegten Elektrokabel zur Versorgung einer weiteren Elektroladesäule nutzt oder den Aufzugschacht insoweit vergrößert, als dass er mit dem Fahrstuhl in eine höhere Etage fahren kann, profitiert er erheblich von den Vorleistungen des anderen Wohnungseigentümers. Er erspart Kosten, die er für einen Totalausbau in völliger Eigenleistung hätte erbringen müssen. Es erscheint jedoch unbillig, den Großteil der Baukosten dem Wohnungseigentümer aufzuerlegen, welcher zuerst eine Bauausführung in Auftrag gibt. Aus diesem Grund ist die Schaffung einer Anspruchsgrundlage notwendig. Diese ermöglicht es dem zuerst bauenden Wohnungseigentümer, einen angemessenen Ausgleich seiner Baukosten von denjenigen Wohnungseigentümern zu verlangen, welche aus eben diesen Bauvorleistungen einen Nutzen ziehen. Die Schaffung einer derartigen Anspruchsgrundlage ist auch notwendig. Die Regelungen des Regierungsentwurfs in § 21 Absatz 2 und 3 WEG-E beziehen sich nicht auf bauliche Veränderungen nach § 20 Absatz 2 WEG-E. § 21 Absatz 4 WEG-E regelt nur das Ziehen von Nutzungen aus baulichen Veränderungen durch einen Wohnungseigentümer, der diese baulichen Veränderungen nicht veranlasst hat, gegen einen Ausgleich. Insofern schließt der Änderungsantrag eine im Regierungsentwurf verbliebene Regelungslücke.

3. Zu Nummer 3 (Änderung von § 25 Absatz 3 WEG-E)

Nach dem Willen der Bundesregierung soll künftig jede Versammlung von Wohnungseigentümern beschlussfähig sein. Das heißt, dass es auf die an der Versammlung teilnehmenden Wohnungseigentümer nicht mehr ankommt. Damit soll die Funktionsfähigkeit der Verwaltung gestärkt werden (vgl. BT-Drs. 19/18791 S. 71, Zu Nummer 23, Zu Buchstabe c). Der Beschluss über bauliche Veränderungen kann auch für die nicht an der Abstimmung teilnehmenden aber stimmberechtigten Wohnungseigentümer gravierende Folgen haben. Denn die Pflicht zum anteiligen Tragen der Kosten trifft auch diejenigen Wohnungseigentümer, die einer baulichen Veränderung nicht zugestimmt haben, wenn diese bauliche Veränderung die Anlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzt oder sich die Kosten des Baus innerhalb eines gewissen Zeitraums amortisieren (§ 21 Abs. 2 S. 1 WEG-E). Diese Regelung kann weitreichende finanzielle Belastungen für die betroffenen Wohnungseigentümer mit sich bringen. Es steht zu befürchten, dass Wohnungseigentümer in kleinen Wohneigentumsanlagen mit wenigen Eigentümern, welche die Teilnahme an der Abstimmung versäumt haben, im Nachhinein mit Forderungen konfrontiert werden, welche ihre Leistungsfähigkeit übersteigen. Darum soll ein „Überrumpelungseffekt“ einer derartigen Beschlussfassung



durch die Notwendigkeit eines qualifizierten Quorums an stimmberechtigten Wohnungseigentümern verhindert werden.

*Inkrafttretenszeitpunkt*

Die Änderungen treten entsprechend der im Regierungsentwurf vorgesehenen Inkrafttretensregelung am Tag nach der Verkündung in Kraft.

*Finanzielle Auswirkungen*

Keine.

*Erfüllungsaufwand*

Kein zusätzlicher Aufwand.

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat den Änderungsantrag der Fraktion der AfD zum Gesetzentwurf mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD abgelehnt.

zu Buchstabe b

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf Drucksache 19/18955 in seiner 104. Sitzung am 16. September 2020 abschließend beraten. Der Ausschuss empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, AfD und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

zu Buchstaben a und b

Die **Fraktion der CDU/CSU** äußerte sich zufrieden mit der nach langen Verhandlungen in der Koalition erreichten Einigung zu den Änderungen zum Entwurf des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG). Hinsichtlich der Neuregelung der Verwalterstellung sei eine ausgewogene Lösung, insbesondere hinsichtlich der Beschränkung der Verwaltervollmacht und der Regelung zur Kündigung von Verwalterverträgen gefunden worden. Darüber hinaus sei das Erfordernis eines Sachkundenachweises der Verwalter mit Wahlfreiheit der Eigentümer eingeführt worden, womit einerseits die Kompetenz der Hausverwaltung sichergestellt und andererseits schwarze Schafe vom Markt gedrängt würden. Ein weiteres wichtiges Ziel des Gesetzes sei es, die Wohnungseigentümergeinschaft handlungsfähiger zu machen. Hierzu diene die Stärkung des Verwaltungsbeirates durch Überwachungskompetenz bei gleichzeitiger Absenkung des Haftungsumfanges. Eines der größten „Dickschiffe“ der Verhandlungen sei jedoch die Frage der Kostentragung bei Baumaßnahmen gewesen. Einerseits gelte es zu verhindern, dass einzelne Eigentümer übervorteilt würden, andererseits müsse der allgemeine Modernisierungsstau bei der Bestandssanierung abgebaut werden. Mit der Einführung eines doppelten Quorums sei hier ein guter Mittelweg gefunden worden, um Sanierungsentscheidungen der Wohnungseigentümergeinschaft zu erleichtern. Der Gesetzentwurf bringe die divergierenden Ziele der Beteiligten in Einklang, indem er größtmögliche Freiheit für die Eigentümer, und – mit einer ausgewogenen Quorenregelung – ein hohes Maß an Legitimation schaffe und zugleich den Modernisierungsstau abbaue.

Die **Fraktion der SPD** unterstrich die große Bedeutung des WEMoG angesichts von über neun Millionen Wohnungen, vier Millionen Eigentümern und dessen Einfluss auch auf den Mietmarkt. Auch die Fraktion der SPD begrüßte die erreichte Einigung und stellte zugleich heraus, dass zahlreiche der von der Fraktion der CDU/CSU genannten Regelungen von der Fraktion der SPD in den Koalitionsverhandlungen durchgesetzt worden seien. Hierzu gehörten der Sachkundenachweis, die Stärkung des Verwaltungsbeirates sowie die Absenkung der Abstimmungsquoten, die der Erleichterung von Modernisierungsmaßnahmen dienten. Ein großer Schritt nach vorne sei im Bereich der sog. qualifizierten Maßnahmen zugunsten energetischer Sanierung und Barrierefreiheit erreicht worden. Die Verkoppelung mit dem Aspekt der Amortisation schaffe einen guten Ausgleich, da energetische Sanierung immer auch die Gefahr unkalkulierbarer Kosten berge. Weitergehender Klimaschutz könne nicht über das Wohnungseigentumsgesetz, sondern müsse über staatliche Förderung erfolgen. Die Fraktion der SPD erinnerte daran, dass die Bundesregierung flankierend 2,5 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt habe, um entsprechende Sanierungen zu fördern.

Die **Fraktion DIE LINKE.** begrüßte die Berücksichtigung einiger Ergebnisse der Anhörung im Gesetzentwurf. Sie lehnte den Gesetzentwurf dennoch ab, insbesondere wegen des unzureichenden Ausgleiches der Interessen

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

von Mietern und Eigentümern. Sie kritisierte konkret die Regelung des Artikel 1, § 15 WEMoG (Pflichten Dritter), die eine Duldungspflicht der Mieterinnen und Mieter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern begründe, ohne dass ein unmittelbares Vertragsverhältnis bestünde. Darüber hinaus lehnte sie die Verteilung der Nebenkosten allein nach dem jeweiligen Miteigentumsanteil, ohne dass berücksichtigt würde, wie viele Quadratmeter davon vermietet seien, ab. Insgesamt benachteilige der Gesetzentwurf weiterhin die selbstnutzenden Eigentümer.

Die **Fraktion der FDP** begrüßte den Gesetzentwurf, insbesondere das Erfordernis eines Sachkundenachweises für Verwalter und die Konkretisierung seiner Aufgaben. Sie kritisierte aber das komplizierte „Sammelsurium“ an verschiedenen Quoren, das Konfliktpotential biete, sowie die unbestimmten Gesetzesbegriffe, wie „untergeordnete Bedeutung“ und „nicht erhebliche Verpflichtungen“, deren Auslegung den Gerichten auferlegt werde. Die Fraktion der FDP bedauerte, dass ihr Vorschlag, einen abschließenden Katalog mit Verwalterpflichten in den Gesetzentwurf aufzunehmen, nicht berücksichtigt worden sei. Darüber hinaus komme insgesamt der Aspekt der Digitalisierung in den Gesetzesänderungen zu kurz.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** erkannte an, dass die Ergebnisse der Anhörung bei der Überarbeitung des Gesetzentwurfes an zahlreichen Stellen berücksichtigt worden seien; zu begrüßen sei insbesondere die Umsetzung der von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN geforderten gesetzlichen Verpflichtung einer Verwalterzertifizierung. Dennoch bestehe im Bereich der unbestimmten Rechtsbegriffe, bei der Beiratschaftung, die dem Aufwuchs an Kontrollaufgaben nicht entspreche, oder hinsichtlich der unklaren Quorenregelungen noch Verbesserungsbedarf. Insgesamt komme in dem Gesetzentwurf der Aspekt des Klimaschutzes deutlich zu kurz. Sie sehe die Eigentümer hier stärker in der Pflicht.

#### IV. Zur Begründung der Beschlussempfehlung

Zu Buchstabe a

Im Folgenden werden lediglich die vom Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz empfohlenen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs erläutert. Soweit der Ausschuss die unveränderte Annahme des Gesetzentwurfs empfiehlt, wird auf die Begründung in **Drucksachen 19/18791, 19/19369** v verwiesen.

##### Allgemeines

Erwogen hat der Rechtsausschuss eine Harmonisierung der wohnungseigentums- und mietrechtlichen Gebrauchsvorschriften. Da die denkbaren Gebrauchskonflikte jedoch zu vielfältig für eine abstrakt-generelle Regelung sind, folgt der Ausschuss der Empfehlung aus dem Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsrechts und überlässt die Lösung dieses Problems der Rechtsprechung. Die wesentlichen Leitlinien ergeben sich bereits aus den Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 25. Oktober 2019 und vom 24. Januar 2020. Demnach setzen sich die wohnungseigentumsrechtlichen Regelungen grundsätzlich gegenüber den mietrechtlichen Regelungen durch (vergleiche BGH, Urteile vom 25. Oktober 2019 – V ZR 271/18 sowie vom 24. Januar 2020 – V ZR 295/16). Im Übrigen hat es der Vermieter grundsätzlich in der Hand, beim Abschluss des Mietvertrags einen Änderungsvorbehalt aufzunehmen, um etwaige nachträgliche wohnungseigentumsrechtliche Gebrauchsbeschränkungen auf den Mieter überzuleiten.

Erwogen hat der Rechtsausschuss zudem, die Verbrauchereigenschaft der Ein-Personen-Gemeinschaft ausdrücklich in das Gesetz aufzunehmen. Er hat dies im Ergebnis jedoch nicht für notwendig erachtet. Denn dieses Ergebnis ergibt sich bereits aus § 13 BGB und der dazu ergangenen Rechtsprechung des BGH. Die Bundesregierung führt in der Begründung ihres Entwurfs dazu zutreffend aus (vergleiche Bundestagsdrucksache 19/18791, Seite 45): „Die Erwerber werden zudem dadurch geschützt, dass die Ein-Personen-Gemeinschaft in der Regel Verbraucherin im Sinne des § 13 BGB ist und die von ihr geschlossenen Verträge deshalb den verbraucherschützenden Vorschriften der §§ 305 ff. BGB genügen müssen.“ Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist in Ansehung der genannten Rechtsprechung nur dann zu machen, wenn von vornherein klar ist, dass kein Verbraucher Mitglied der Gemeinschaft werden wird. Denn etwa beim Bau eines Einkaufszentrums wäre es widersinnig, die Ein-Personen-Gemeinschaft als Verbraucherin einzuordnen. Sobald jedoch mindestens eine Wohnung gebaut wird, kann der Erwerb durch einen Verbraucher nicht ausgeschlossen werden, so dass die Ein-Personen-Gemeinschaft in einem solchen Fall als Verbraucherin anzusehen ist.

Vorbereitung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Der Entwurf sieht in § 23 Absatz 1 Satz 2 vor, dass die Wohnungseigentümer die Online-Teilnahme an ihren Versammlungen beschließen können. Es wurde erwogen, eine entsprechende Regelung für die Zusammenkünfte des Verwaltungsbeirats zu schaffen. Eine solche wurde jedoch als entbehrlich angesehen. Denn bereits nach geltendem Recht können sich die Verwaltungsbeiräte online zu einer Versammlung treffen (statt aller Lehmann-Richter, in: Staudinger, WEG, 2018, § 29 Randnummer 29). Denn § 29 spricht – anders als die Regelung für die Wohnungseigentümerversammlung in § 23 – nicht von einer „Versammlung“ der Verwaltungsbeiräte, die zwingend als Präsenzversammlung durchgeführt werden muss. Es obliegt deshalb den Verwaltungsbeiräten über die Form ihrer Zusammenkunft zu entscheiden; sie können sich insbesondere zu einer reinen Online-Konferenz treffen. Daran ändert der Entwurf bewusst nichts.

Erwogen wurde außerdem, den nach § 21 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 maßgeblichen Amortisationszeitraum gesetzlich zu präzisieren. Davon wurde abgesehen, um im Einzelfall zu sachgerechten Ergebnissen zu gelangen. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Regierungsbegründung erscheinen dem Rechtsausschuss jedoch zu weitgehend. Der Zeitraum von 10 Jahren, auf den auch die Rechtsprechung abstellt (BGH, Urteil vom 14. Dezember 2012 – V ZR 224/11 Randnummer 10), soll aber in jedem Fall ein wichtiger Anhaltspunkt sein.

Der Rechtsausschuss hält es für erforderlich, darauf hinzuweisen, dass der Entwurf den Anspruch der Wohnungseigentümer auf einen korrekten Wirtschaftsplan und eine korrekte Jahresabrechnung nicht in Frage stellt. Jeder Wohnungseigentümer kann diesen Anspruch auch weiterhin gerichtlich durchsetzen, nämlich im Wege der Leistungsklage. Die durch die Neufassung des § 28 bewirkte Trennung zwischen den Zahlenwerken (vergleiche § 28 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 Satz 2) und den Beschlüssen, die Zahlungspflichten begründen (vergleiche § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1), zielt lediglich darauf, dass unnötige Anfechtungsstreitigkeiten vermieden werden und die Liquidität der Gemeinschaft nicht dadurch gefährdet wird, dass Zahlungspflichten aus formalen Gründen gerichtlich aufgehoben werden.

#### **Zu den einzelnen Änderungen**

Die vom Ausschuss empfohlenen Änderungen des Gesetzentwurfs werden im Einzelnen wie folgt begründet:

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

##### **Zu Nummer 10 (Abschnitt 3 – §§ 9a und 9b)**

##### **Zu § 9b Absatz 1 Satz 1**

Die grundsätzlich umfassende Vertretungsmacht des Verwalters bedarf nach Ansicht des Ausschusses der Einschränkung. Sie besteht deshalb nicht beim Abschluss von Grundstückskauf- und Darlehensverträgen. Beim Abschluss eines solchen Vertrags kann der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur dann vertreten, wenn er dazu durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer ermächtigt ist. Die Wohnungseigentümer können Ermächtigungsbeschlüsse für einzelne zu schließende Verträge fassen, den Verwalter aber auch in bestimmten Grenzen oder umfassend zum Abschluss solcher Verträge ermächtigen, wenn sie hinreichendes Vertrauen zu ihm haben. Die Einschränkung der Vertretungsmacht gilt, wie sich aus dem Wortlaut ergibt, nur für den Abschluss der dort genannten Verträge, nicht aber für Erklärungen im Rahmen der Vertragsabwicklung; auch dingliche Rechtsgeschäfte sind von der Beschränkung nicht erfasst.

##### **Zu § 9b Absatz 2**

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird gegenüber dem Verwalter durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder einen durch Beschluss dazu ermächtigten Wohnungseigentümer vertreten. Damit wird die Durchsetzung von Ansprüchen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter erleichtert. Weil der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats bereits kraft Gesetzes zur Vertretung befugt ist, ist eine gesonderte Beschlussfassung über die Vertretung, wie sie der Regierungsentwurf vorsah, nicht mehr zwingend erforderlich.

##### **Zu Nummer 21 (§§ 19 bis 22)**

##### **Zu § 19 Absatz 2 Nummer 6**

Der Rechtsausschuss erkennt, dass sich mit den beabsichtigten Änderungen des Wohnungseigentumsrechts die Anforderungen an eine qualifizierte Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen erhöht. Der zunehmende Bedarf an einer fachkundigen Verwaltung resultiert aber auch aus den immer komplexer werdenden gesellschaftlichen und rechtlichen Zusammenhängen, die die Verwaltungstätigkeit prägen. Der Rechtsausschuss hält es daher für

erforderlich, den Wohnungseigentümern das rechtliche Instrumentarium dafür bereit zu stellen, dass sie nach ihren Bedürfnissen und ihrem Ermessen die Verwaltung einer sach- und fachkundigen Person übertragen können.

Zur ordnungsmäßigen Verwaltung soll deshalb künftig die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a gehören. Damit soll jedem Wohnungseigentümer ein Anspruch darauf eingeräumt werden, dass ein solcher Verwalter bestellt wird. Das lässt die Möglichkeit unberührt, dass mit einem Verwalter, der nicht über ein Zertifikat verfügt, aber das Vertrauen aller Wohnungseigentümer besitzt, weiterhin zusammengearbeitet wird.

Eine Ausnahme besteht in kleineren Anlagen für Fälle der sogenannten Eigenverwaltung. Diese Ausnahme setzt voraus, dass die Anlage aus weniger als neun Sondereigentumsrechten besteht und ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde. Denn in solchen Kleinanlagen nimmt der Verwaltungsaufwand typischerweise einen geringeren Umfang ein. Ein Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters besteht jedoch auch in solchen Anlagen, wenn mindestens ein Drittel der Wohnungseigentümer dies verlangt; dabei kommt es auf die Zahl der Wohnungseigentümer an, wie der Verweis auf § 25 Absatz 2 zeigt. Diese Voraussetzung stellt sicher, dass der als Verwalter tätige Wohnungseigentümer über hinreichenden Rückhalt in der Gemeinschaft verfügt.

§ 19 Absatz 2 Nummer 6 ist nach § 48 Absatz 4 Satz 1 erst zwei Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes anwendbar, um die Entwicklung und Umsetzung der notwendigen Zertifizierungsverfahren zu ermöglichen.

### **Zu § 19 Absatz 3**

Die nach dem Entwurf in Satz 1 vorgesehene Beschlusskompetenz über die Fälligkeit von Geldforderungen und die Art und Weise ihrer Erfüllung wird in § 28 Absatz 3 geregelt, da sie im sachlichen Zusammenhang mit den Vorschriften zum Wirtschaftsplan und zur Jahresabrechnung steht.

Die nach dem Entwurf in Satz 2 vorgesehene Möglichkeit, Vertragsstrafen zu beschließen, wird gestrichen. Damit wird auch den Bedenken des Bundesrats (Bundestagsdrucksache 19/19369, Seite 3) Rechnung getragen. Anstelle der vom Bundesrat empfohlenen Einschränkung der Vorschrift erscheint allerdings deren Streichung sachgerecht.

### **Zu § 21 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1**

Gegen den Vorschlag aus dem Regierungsentwurf, wonach die Kosten einer baulichen Veränderung dann von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, wenn sie der Anpassung an den Zustand dient, der bei Anlagen vergleichbarer Art in der Umgebung üblich ist, hat der Rechtsausschuss Bedenken. Die Vorschrift könnte einerseits zu weitgehende Folgen haben (in einer Umgebung mit sehr hohem baulichen Standard), andererseits die Entwicklung der konkreten Wohnanlage behindern (in einer Umgebung mit sehr niedrigem baulichen Standard). Stattdessen schlägt der Ausschuss vor, dass die Kosten einer baulichen Veränderung nach § 21 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern zu tragen sein sollen, wenn die bauliche Veränderung mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, also der Beschluss nach § 20 Absatz 1 eine solche Mehrheit erreicht hat.

Dieser Regelung liegt der Gedanke zugrunde, dass eine bauliche Veränderung, die von einem so großen Teil der Wohnungseigentümer befürwortet wird, typischerweise sinnvoll und angemessen ist und deshalb von allen Wohnungseigentümern bezahlt werden sollte. Diese Vermutung kann aber widerlegt werden. Ist die bauliche Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, scheidet eine Kostentragung der überstimmten Minderheit aus. Maßgeblich sind dabei nicht nur die zu erwartenden Baukosten, sondern auch die zu erwartenden Folgekosten für Gebrauch und Erhaltung. Diese Kosten sind in das Verhältnis zu den Vorteilen zu setzen, die die bauliche Veränderung verspricht. Dies verlangt eine wertende Betrachtung. Dabei ist ein objektiver, auf die konkrete Anlage bezogener Maßstab anzulegen. Entscheidend sind deshalb nicht die Bedürfnisse und finanziellen Mittel des einzelnen überstimmten Wohnungseigentümers, sondern die der Gesamtheit der Wohnungseigentümer in der Anlage. Je nach Charakter der Anlage und der Alters- und Sozialstruktur der Wohnungseigentümer kann die Bewertung unterschiedlich ausfallen. Bei besonders hohen Kosten ist eine Unverhältnismäßigkeit auch dann nicht ausgeschlossen, wenn alle Wohnungseigentümer finanziell in der Lage sind, diese Kosten zu tragen.

Wie bei § 21 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 kommt es allein auf die ex-ante-Beurteilung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung an, also auf die zu erwartenden Kosten; die sich erst später zeigenden tatsächlichen Kosten spielen dagegen keine Rolle.

Die negative Formulierung bringt zum Ausdruck, dass derjenige die Unverhältnismäßigkeit zu beweisen hat, der sie behauptet.

Der Rechtsausschuss verkennt nicht, dass diese Regelung dazu führen kann, dass die individuelle Kostentragungspflicht erst nach der Beschlussfassung feststeht, wenn nämlich im Vorfeld nicht abgeschätzt werden kann, ob das Quorum erreicht wird. Dieses Problem kann durch eine geeignete Gestaltung des Abstimmungsverfahrens gelöst werden. Insbesondere in kleineren Gemeinschaften kann es sinnvoll sein, die Abstimmung im Subtraktionsverfahren vorzunehmen. Dabei wird nicht nach den „Ja“-Stimmen, sondern nach den „Nein“-Stimmen gefragt. So kann jeder Wohnungseigentümer, wenn er sieht, dass die Zahl der „Nein“-Stimmen ein Drittel übersteigt, das Quorum also nicht erreicht werden kann, seine Hand auch noch heben. Daneben ist es auch möglich, den Beschluss über die bauliche Veränderung unter die Bedingung einer entsprechenden Kostentragung zu stellen. Jeder Wohnungseigentümer, der die Baumaßnahme befürwortet, sich aber höchstens entsprechend seinem Miteigentumsanteil an den Kosten beteiligen möchte, kann dann bedenkenlos mit „Ja“ stimmen, denn wirksam wird der Beschluss eben nur dann, wenn es nach dem Stimmverhalten zu einer entsprechenden Kostentragung durch alle Wohnungseigentümer kommt.

#### **Zu Nummer 22 Buchstabe b (§ 23 Absatz 3)**

§ 23 Absatz 3 Satz 2 sieht eine weitere Erleichterung bei der Fassung eines sogenannten Umlaufbeschlusses vor. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand auch im Umlaufverfahren die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt. In diesem Fall bedarf es abweichend von § 23 Absatz 3 Satz 1 also nicht der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Wenn sich die Wohnungseigentümer etwa in der Eigentümerversammlung mangels hinreichender Informationen nicht in der Lage sehen, abschließend einen Beschluss über einen bestimmten Gegenstand zu fassen, können sie beschließen, diesen Beschluss im Umlaufverfahren nachzuholen.

#### **Zu Nummer 23 (§ 24)**

##### **Zu § 24 Absatz 4 Satz 2**

Die Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung wird von zwei auf drei Wochen verlängert.

##### **Zu § 24 Absatz 7 und 8**

Nach Ansicht des Ausschusses hat sich die Beschluss-Sammlung in ihrer gegenwärtigen Form bewährt und soll deshalb beibehalten werden.

#### **Zu Nummer 24 (§ 25)**

Es handelt sich um Folgeänderungen zur Beibehaltung der Beschluss-Sammlung in ihrer gegenwärtigen Form.

#### **Zu Nummer 25 (§ 26)**

Die Neufassung des § 26 dient der Übersichtlichkeit dieser Vorschrift. Inhaltliche Änderungen im Vergleich zum geltenden Recht enthält lediglich Absatz 3.

##### **Zu § 26 Absatz 1**

§ 26 Absatz 1 regelt die Zuständigkeit für die Bestellung und Abberufung des Verwalters. Er entspricht dem geltenden § 26 Absatz 1 Satz 1, wobei der aufgrund der Neufassung von § 25 Absatz 1 überflüssige Hinweis auf die notwendige Stimmenmehrheit gestrichen wird.

##### **Zu § 26 Absatz 2**

§ 26 Absatz 2 regelt die Höchstfristen für die Bestellung und die Möglichkeit der erneuten Bestellung. Er entspricht dem geltenden § 26 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2. Im Wortlaut wird durch Verwendung des Wortes „kann“ klargestellt, dass ein Verstoß gegen § 26 Absatz 2 Satz 1 zur zumindest teilweisen Unwirksamkeit des Bestellungsbeschlusses führt, weil die Vorschrift die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer begrenzt; das entspricht der herrschenden Meinung zum geltenden Recht (etwa Jacoby, in: Staudinger, WEG, 2018, § 26 Randnummer 9).

##### **Zu § 26 Absatz 3**

Nach § 26 Absatz 3 Satz 1 kann der Verwalter jederzeit abberufen werden. Eine Beschränkung der Abberufungsmöglichkeit ist nach § 26 Absatz 5 nicht zulässig. Die Abberufung des Verwalters kann insbesondere nicht mehr auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. Denn ein berechtigtes Interesse, die Abberufung

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

des Verwalters als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beschränken, ist nicht ersichtlich. Vielmehr sollen die Wohnungseigentümer stets die Möglichkeit haben, sich von einem Verwalter zu trennen, wenn sie das Vertrauen in ihn verloren haben.

Von der Abberufung als Organ unabhängig ist grundsätzlich der Vergütungsanspruch des Verwalters, der sich aus den diesbezüglichen vertraglichen Vereinbarungen ergibt. Damit die Wohnungseigentümer nicht durch fortbestehende Vergütungsansprüche von der Abberufung eines Verwalters abgehalten werden, sieht § 26 Absatz 3 Satz 2 vor, dass der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung endet. Diese Beendigung tritt kraft Gesetzes ein; einer Kündigung bedarf es nicht. Die Möglichkeit, den Verwaltervertrag mit kürzerer Frist zu kündigen, insbesondere aus wichtigem Grund oder aufgrund einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung, bleibt unberührt.

#### **Zu § 26 Absatz 4**

§ 26 Absatz 4 entspricht dem geltenden § 26 Absatz 3.

#### **Zu § 26 Absatz 5**

Nach § 26 Absatz 5 sind Abweichungen von den Vorschriften des § 26 Absatz 1 bis 3 unzulässig. Etwa die jederzeitige Abberufung kann nicht durch Vereinbarung, Beschluss oder Vertrag abbedungen oder erschwert werden. Auch die Höchstbestellungszeit nach Absatz 2 Satz 1 kann nicht verlängert werden; dasselbe gilt für die Frist des Absatzes 3 Satz 2. Die Frist nach Absatz 2 Satz 2, nach deren Ablauf eine erneute Bestellung möglich ist, kann wiederum nicht verkürzt werden.

#### **Zu Nummer 26 (§ 26a)**

Nach § 19 Absatz 2 Nummer 6 gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Der neue § 26a regelt die Voraussetzungen, unter denen sich eine Person als zertifizierter Verwalter bezeichnen darf. Nach Absatz 1 muss sie dafür vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen haben, dass sie über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

§ 26a stellt keine gewerberechtlichen Anforderungen auf. Die Zertifizierung ist insbesondere keine Voraussetzung für die Erteilung der Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung. Die Tätigkeit als Verwalter ist deshalb auch dann gewerberechtlich zulässig, wenn der Verwalter über kein Zertifikat verfügt.

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird durch Absatz 2 ermächtigt, nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen. Durch Rechtsverordnung werden dabei insbesondere das Verfahren und die Schwerpunkte der Prüfungsinhalte festzulegen sein (Satz 2 Nummer 1). Nach Nummer 2 können die Anforderungen an das zu erteilende Zertifikat näher bestimmt werden. Außerdem kann bestimmt werden, unter welchen Voraussetzungen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen (Nummer 3). Der Ausschuss geht davon aus, dass insoweit inhaltlich an die entsprechende Regelung zur Fortbildungspflicht in § 34c Absatz 2a Satz 1 der Gewerbeordnung angeknüpft werden kann. Diese Regelung stellt auf die Personen ab, die unmittelbar bei der Verwaltungstätigkeit mitwirken. Dementsprechend müssten sich Personen, die allein untergeordnete Tätigkeiten ausführen (etwa im Sekretariat oder als Hausmeister), keine Prüfung ablegen, damit die sich die juristische Person oder Personengesellschaft, bei der sie beschäftigt sind, als zertifizierter Verwalter bezeichnen darf. Schließlich wird festzulegen sein, welche Personen, die über anderweitige Berufsqualifikationen verfügen, von der Prüfung befreit sind, aber dennoch einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt werden (Nummer 4).

#### **Zu Nummer 27 (§§ 27 bis 29)**

##### **Zu § 27 Absatz 1**

Nach dem Entwurf der Bundesregierung soll der Verwalter solche Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung treffen können, „über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist“. Die Formulierung ist nach Ansicht des Rechtsausschusses zu unbestimmt und bedarf der Präzisierung. Deshalb soll geregelt werden, dass der Verwalter ohne Beschluss der Wohnungseigentümer nur Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung treffen darf, mit denen keine erheblichen Verpflichtungen einhergehen.

Ob eine Verpflichtung erheblich ist, hängt von der Sichtweise eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers in der konkreten Anlage ab. Maßgeblich ist deshalb nicht etwa die absolute Höhe der finanziellen Verpflichtung, sondern ob derjenige Teil der Verpflichtung, für den der einzelne Wohnungseigentümer nach § 9a Absatz 4 einstehen muss, so bedeutsam ist, dass eine vorherige Beschlussfassung geboten ist. Wo diese Erheblichkeitsschwelle konkret liegt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Mit der Größe der Anlage wächst in der Regel der Kreis der Maßnahmen, die der Verwalter eigenverantwortlich treffen kann und muss. Je nach Größe der Anlage und Art der regelmäßig anfallenden Maßnahmen kann etwa die Erledigung von kleineren Reparaturen oder der Abschluss von Versorgungs- oder Dienstleistungsverträgen in beschränktem Umfang zum Kreis der Maßnahmen nach Nummer 1 gehören. Das Gleiche gilt für die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen.

Gegenüber dem geltenden Recht ändert sich im Hinblick auf die Aufgaben des Verwalters im Übrigen nichts: Er hat die Beschlüsse und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen. Weiterhin hat er auch die für die ordnungsgemäße Instandsetzung erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Ob über die erforderlichen Maßnahmen zunächst eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer erforderlich ist, bestimmt sich – wie oben beschrieben – nach den Umständen des Einzelfalls, zu denen jedenfalls die Größe der Anlage und der Umfang der Maßnahmen zählen. In der Regel wird es beispielsweise für den Austausch defekter Leuchtelemente im Bereich des Gemeinschaftseigentums oder für die Instandsetzung eines Fensterglases oder die Graffiti-Entfernung keiner Beschlussfassung bedürfen. Anders ist das bei kostenträchtigen Sanierungsmaßnahmen, für die stets ein Beschluss der Wohnungseigentümer notwendig ist. Der Verwalter hat auch unverändert in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen (vergleiche Nummer 2). Für diese Maßnahmen ist zwangsläufig eine vorherige Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht erforderlich, denn es liegt im Wesen der Notgeschäftsführung, dass der Verwalter sofort handeln können muss. Ohne zusätzliche Beschlussfassung kann auch die Aufgabe erfüllt werden, Kostenbeiträge in Empfang zu nehmen und Zahlungen zu bewirken, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen. Der Verwalter ist nämlich berechtigt und verpflichtet, die dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechenden Vorschüsse abzurufen. Darüber hinaus ergeben sich weitere Aufgaben, die der Verwalter zu erfüllen hat, ohne dass es dazu eines Beschlusses der Wohnungseigentümer bedarf (zum Beispiel die Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung eingenommener Gelder, die Pflicht zur Einberufung der Eigentümerversammlung, die Pflicht zur Aufstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung).

Die hier keineswegs abschließende Auflistung von Aufgaben des Verwalters macht deutlich, dass eine generalisierende Einordnung in die Kategorien „untergeordnete Bedeutung“ mit „nicht erheblichen Verpflichtungen“ nicht möglich ist. Vielmehr ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich, die wiederum dann an Bedeutung verlieren kann, je konkreter die Wohnungseigentümer von der Möglichkeit Gebrauch machen, Rechte und Pflichten des Verwalters nach Absatz 2 durch Beschluss einzuschränken oder zu erweitern. Denn zu betonen ist, dass § 27 Absatz 1 Nummer 1 nur vorbehaltlich eines Beschlusses nach § 27 Absatz 2 gilt. Nach dieser Vorschrift haben die Wohnungseigentümer – etwa im Zusammenhang mit dem Abschluss des Verwaltervertrags – die Möglichkeit, diejenigen Maßnahmen selbst zu definieren, deren Erledigung sie in die Verantwortung des Verwalters legen wollen. Dazu können sie etwa Wertgrenzen oder Maßnahmenkataloge aufstellen. Möglich ist es auch, einzelne Handlungen des Verwalters (zum Beispiel Zahlungen ab einem bestimmten Betrag) von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers, des Verwaltungsbeirats oder eines Dritten abhängig zu machen.

Die Rechte und Pflichten nach § 27 bestehen allein gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die aus dem Verwaltervertrag fließenden Rechtsbeziehungen regelt § 27 dagegen nicht. Die Vorschrift steht deshalb auch der Einordnung des Verwaltervertrags als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer nicht entgegen (vergleiche BGH, Urteil vom 8. Februar 2019 – V ZR 153/18, NJW 2019, 3446 Randnummer 9). Soweit die Voraussetzungen dieses Rechtsinstituts vorliegen, kann ein geschädigter Wohnungseigentümer daher vertraglichen Schadensersatz vom Verwalter verlangen.

### **Zu § 28 Absatz 3**

Die in § 19 Absatz 3 Satz 1 des Entwurfs enthaltene Vorschrift, wonach die Wohnungseigentümer beschließen können, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind, wird aus systematischen Gründen in § 28 Absatz 3 übernommen.

### **Zu § 29 Absatz 2 Satz 1**

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben nicht nur, sondern überwacht ihn auch. Dadurch wird der gestiegenen Bedeutung der Rolle des Verwaltungsbeirats Rechnung getragen. Denn er hat nicht mehr nur die Aufgabe, anstelle des Verwalters eine Versammlung einzuberufen (§ 24 Absatz 3), den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung zu prüfen (§ 29 Absatz 2 Satz 2) und die Niederschrift über die Versammlungen zu unterzeichnen (§ 24 Absatz 6 Satz 2). Künftig ist er auch dazu berufen, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter zu vertreten (§ 9b Absatz 2), insbesondere wenn es darum geht, Ansprüche gegen diesen durchzusetzen. § 29 Absatz 2 Satz 1 verleiht dem Beirat indes nicht das Recht, sich die Kompetenzen des Verwalters anzueignen.

#### **Zu Nummer 32 (Teil 3 – §§ 43 bis 45)**

Die Ergänzung in § 43 Absatz 2 Nummer 3 dient der Klarstellung. Die durch diese Vorschrift begründete gerichtliche Zuständigkeit gilt auch für Streitigkeiten über Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter, insbesondere für Schadensersatzansprüche eines Wohnungseigentümers, der in den Schutzbereich des Verwaltervertrags einbezogen ist.

#### **Zu Nummer 35 (§§ 47 bis 49)**

##### **Zu § 47 und § 48 Absatz 1 bis 3 und 5**

Es handelt sich jeweils um redaktionelle Anpassungen infolge der Ergänzung des Gesetzentwurfs.

##### **Zu § 48 Absatz 4**

§ 19 Absatz 2 Nummer 6, der den Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters begründet, ist nach § 48 Absatz 4 Satz 1 erst zwei Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes anwendbar, um die Entwicklung und Umsetzung der notwendigen Zertifizierungsverfahren zu ermöglichen.

§ 48 Absatz 4 Satz 2 sieht eine Übergangsfrist für Personen vor, die bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits zum Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestellt sind. Sie gelten gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft der Wohnungseigentümer noch für weitere dreieinhalb Jahre als zertifizierter Verwalter. Verwaltern, die bereits über praktische Erfahrung verfügen, soll damit etwas Zeit eingeräumt werden, die Prüfung abzulegen. Dies entlastet zugleich die Prüfungsstellen und lässt ihnen Kapazität für die noch jungen Verwalter.

#### **Zu Artikel 6 (Änderung der Grundbuchordnung)**

Mit dem „Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DaBaGG)“ vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I Seite 3719) wurden die rechtlichen Voraussetzungen für die Einführung eines bundeseinheitlichen Datenbankgrundbuchs geschaffen. Im Zuge der geplanten Einführung des Datenbankgrundbuchs wird der Inhalt von etwa 37 Millionen Grundbuchblättern in eine Datenbankstruktur zu überführen sein. Die Umwandlung dieser Daten in eine strukturierte Textform ist mit vertretbarem Aufwand nur möglich, wenn diese Migration durch ein automatisiertes Zeichenerkennungsverfahren wirkungsvoll unterstützt wird. Die Effektivität eines solchen Migrationsprogramms hängt maßgeblich davon ab, dass für dessen Entwicklung und Test Echtdaten aus den Grundbüchern zur Verfügung gestellt werden. In § 134a GBO wird die Übermittlung von Grundbuchdaten an den Entwickler des Migrationsprogramms zugelassen, der Zweck der Datennutzung definiert, die Auswahl der benötigten Daten beschrieben und die Dauer der Aufbewahrung der Daten festgelegt.

Im Jahr 2011 war man davon ausgegangen, dass die Entwicklung des Migrationsprogramms spätestens im Jahr 2020 abgeschlossen sein würde und hat deshalb die Geltungsdauer der Vorschrift bis zum 31. Dezember 2020 beschränkt (vergleiche § 150 Absatz 6 GBO). Die Arbeiten an dem Programm können jedoch nicht wie geplant abgeschlossen werden. Die fachliche Komplexität des Projekts führte in der Vergangenheit zu unvorhersehbaren Problemen und Verzögerungen. Nach derzeitiger Einschätzung muss davon ausgegangen werden, dass mit der Pilotierung nicht vor dem Jahr 2023 begonnen werden kann. Unter Berücksichtigung einer Pilotierungsdauer in den beiden Pilotländern von jeweils 6 Monaten werden Echtdaten damit auch noch im Jahr 2024 für entsprechende Programmtests benötigt.

Die Geltungsdauer von § 134a GBO muss deshalb verlängert werden; die Verlängerung soll bis zum 31. Dezember 2024 erfolgen.

#### **Zu Artikel 9 (Änderung des Gerichtskostengesetzes)**



Die Wertobergrenze für Beschlussklagen nach § 49 Satz 2 GKG wird auf den 7,5fachen Wert des Klägerinteresses und der auf seiner Seite Beigetretenen festgesetzt. Mit der Änderung soll der Wegfall der Mehrvertretungsgebühr für den Beklagtenvertreter kompensiert werden, der daraus resultiert, dass Beschlussklagen nach § 44 Absatz 2 Satz 1 WEG nunmehr gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten sind.

**Zu Artikel 11 (Änderung des Gerichts- und Notarkostengesetzes)**

Die Formulierung geht auf die Stellungnahme des Bundesrats zum Regierungsentwurf (Bundestagsdrucksache 19/19369, Seite 4) und die Gegenäußerung der Bundesregierung dazu (Bundestagsdrucksache 19/19369, Seite 8) zurück. Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Entwurf sind damit nicht verbunden.

**Zu den Artikeln 17 und 18 (Bekanntmachungserlaubnis, Inkrafttreten)**

Es handelt sich jeweils um redaktionelle Anpassungen infolge der Ergänzung des Gesetzentwurfs.

Berlin, den 16. September 2020

**Sebastian Steineke**  
Berichtersteller

**Michael Groß**  
Berichtersteller

**Jens Maier**  
Berichtersteller

**Katharina Willkomm**  
Berichterstellerin

**Friedrich Straetmanns**  
Berichtersteller

**Canan Bayram**  
Berichterstellerin

*Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.*