



## Synopse

**„Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“**

**(Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz- WEModG)**



Der IVD stellt in dieser Synopse die Neuregelungen des WEModG den vorherigen gesetzlichen Regelungen gegenüber. Die Änderungen sind jeweils blau markiert. Der Wegfall von Passagen wird zusätzlich durch Streichungen markiert. Weitere Besonderheiten und Kurzkomentierungen zu den Änderungen finden sich in der Spalte Kommentar:

WEG- Aktuelles Gesetz	WEModG-Änderungen	Kommentar
		Der bisherige 1. Abschnitt wird Abschnitt 2
<del>I. Teil</del> Wohnungseigentum	<b>Teil 1</b> Wohnungseigentum	
<del>1. Abschnitt</del>	<b>Abschnitt 1</b>	
<del>Begründung von Wohnungseigentum</del>	<b>Begriffsbestimmungen</b>	
<b>§ 1 Begriffsbestimmungen</b>	<b>§ 1 Begriffsbestimmungen</b>	
(1) bis (4)	(1) bis (4)	§§ 1-4 bleiben bestehen
(5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück <del>sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes</del> , die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.	(5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück und <del>das Gebäude, soweit sie</del> nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.	§ 1 Abs. 5 Änderung: <b>wurde an die Änderungen in § 3 angepasst</b>
	<b>Abschnitt 2 Begründung des Wohnungseigentums</b>	Vormalis 1. Abschnitt
<b>§ 3 Vertragliche Einräumung von Wohnungseigentum</b>	<b>§ 3 Vertragliche Einräumung von Wohnungseigentum</b>	Änderung § 3: <b>§ 3 Abs. 2 wurde neu eingefügt und bisheriger Abs. 2 wurde mit Änderungen Abs. 3</b>



WEG- Aktuelles Gesetz	WEModG-Änderungen	Kommentar
(1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches das <del>Sondereigentum</del> an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.	(1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches das <b>Eigentum</b> an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude Sondereigentum eingeräumt wird. <b>Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.</b>	<b>Abs.1 Satz 2 fingiert die Raumeigenschaft von Stellplätzen, auch wenn sie sich außerhalb des Gebäudes befinden und gilt für alle Arten von Stellplätzen, auch Duplexparker. Stellplätze können alleiniger Gegenstand des Sondereigentums sein.</b>
	(2) Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben	Das Sondereigentum kann sich damit auch auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstückes erstrecken. Das Grundstück ist damit nicht mehr zwingend vollständig gemeinschaftliches Eigentum
(2) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. <del>Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.</del>	(3) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind <b>und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.</b>	<b>Die Maßangaben treten an die Stelle des Abgeschlossenheitserfordernisses- räumlicher Bereich des Sondereigentums muss eindeutig bestimmbar sein, die Markierungspflicht entfällt</b>



WEG- Aktuelles Gesetz	WEModG-Änderungen	Kommentar
<b>§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums</b>	<b>§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums</b>	Änderung § 5: In § 5 Abs. 1 wurde neben kleinen Änderungen ein neuer Satz 2 angefügt.
<p>(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß <del>§ 3 Abs. 1</del> bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das <del>nach § 14 zulässige</del> Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.</p>	<p>(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das <b>bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche</b> Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. <b>Soweit sich das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt, gilt § 94 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.</b></p>	<p>§ 5 Abs. 1 Satz 2 regelt als Sondervorschrift zu § 94 BGB (wesentliche Bestandteile eines Grundstückes oder Gebäudes) <b>welche Bestandteile zum Sondereigentum gehören, erfasst werden hiervon auch Stellplätze.</b> § 5 Abs. 1 Satz 1 gilt nur noch, soweit das Sondereigentum an Räumen betroffen ist. Für die außerhalb des Gebäudes liegenden Grundstücksteile gilt die allgemeine Vorschrift, § 94 BGB, entsprechend. Die davon losgelöste Frage, ob ein Eigentümer berechtigt ist, bauliche Veränderungen auf einem außerhalb des Grundstücks liegenden Teil vorzunehmen, auf die sich sein Sondereigentum erstreckt, richtet sich nach § 13 WEModG unter Bezugnahme auf § 20 WEModG (bauliche Veränderungen).</p>



<p>(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.</p>	<p>(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume <b>oder Teile des Grundstücks</b> befinden.</p>	
<p>(4) Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander können nach den Vorschriften des <del>2. und 3.</del> Abschnittes zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. Ist das Wohnungseigentum mit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung <b>zu der Vereinbarung</b> nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird.</p>	<p>(4) Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander <b>und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung</b> können nach den Vorschriften des <b>Abschnittes 4</b> zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. Ist das Wohnungseigentum mit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird.</p>	<p><b>Beschlüsse, die aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasst werden, müssen in das Grundbuch eingetragen werden, um gegenüber Sonderrechtsnachfolgern zu wirken. Beschlüsse, die aufgrund einer gesetzlichen Ermächtigung gefasst werden, wirken dagegen auch weiterhin ohne Grundbucheintragung. Ob ein Beschluss eintragungsfähig ist, ist rein objektiv zu bestimmen.</b></p>
<p><del>Bei der Begründung eines Sondernutzungsrechts ist die Zustimmung des Dritten nicht erforderlich, wenn durch die Vereinbarung</del></p>		<p>§ 5 Abs. 4 Satz 3 wurde aufgehoben</p>



<p><del>gleichzeitig das zu seinen Gunsten belastete Wohnungseigentum mit einem Sondernutzungsrecht verbunden wird.</del></p>		
<p><b>§ 7 Grundbuchvorschriften</b></p>	<p><b>§ 7 Grundbuchvorschriften</b></p>	
<p>(2) Von der Anlegung besonderer Grundbuchblätter kann abgesehen werden, wenn hiervorn Verwirrung nicht zu besorgen ist. In diesem Fall ist das Grundbuchblatt als gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch (Teileigentumsgrundbuch) zu bezeichnen.</p>	<p>(2) Zur Eintragung eines Beschlusses im Sinne des § 5 Absatz 4 Satz 1 bedarf es der Bewilligung der Wohnungseigentümer nicht, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, oder durch ein Urteil in einem Verfahren nach § 44 Absatz 1 Satz 2 nachgewiesen ist. Antragsberechtigt ist auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.</p>	<p>Änderung § 7: Bisheriger Abs. 2 wurde neu gefasst: Die Ergänzung ermöglicht es, bei der Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch auf die Nachweise (Niederschrift oder Urteil) Bezug zu nehmen.</p>
<p>(3) Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.</p>	<p>(3) Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung <b>oder einen ncheis gemäß Absatz 2 Satz 1</b> Bezug genommen werden.</p>	
<p>(4) Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:</p>	<p>(4) Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:</p>	<p>.</p>
<p>1. eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im</p>	<p>1. eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes und des Grundstückes sowie die Lage und</p>	<p><b>Absatz 4 wurde geändert; Sätze 3 bis 6 wurden aufgehoben.</b></p>



<p>Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden <b>Gebäudeteile</b> ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;</p>	<p>Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes <b>und des Grundstücks</b> ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;</p>	
<p>2. eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des <b>§ 3 Abs. 2</b> vorliegen. Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Sondereigentumsrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplanes übereinstimmen.</p>	<p>2. eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des <b>§ 3 Absatz 3</b> vorliegen. Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Sondereigentumsrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplanes übereinstimmen.</p>	
<p><del>(Satz 3-6) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchen Fällen der Aufteilungsplan (Satz 1 Nr. 1) und die Abgeschlossenheit (Satz 1 Nr. 2) von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen statt von der Baubehörde ausgefertigt und bescheinigt werden. Werden diese Aufgaben von dem Sachverständigen wahrgenommen, so gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungs-</del></p>		



<p><del>vorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974 (BAnz. Nr. 58 vom 23. März 1974) entsprechend. In diesem Fall bedürfen die Anlagen nicht der Form des § 29 der Grundbuchordnung. Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesbauverwaltungen übertragen.</del></p>		
<b>§ 8 Teilung durch die Eigentümer</b>	<b>§ 8 Teilung durch die Eigentümer</b>	Änderung § 8 Abs. 1 und 2
<p>(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, dass mit jedem Anteil das <b>Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude</b> verbunden ist.</p>	<p>(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, dass mit jedem Anteil das <b>Sondereigentum</b> verbunden ist.</p>	
<p>(2) Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften <del>des § 3 Abs. 2 und der §§ 5, 6, § 7 Abs. 1, 3 bis 5</del> entsprechend. Die Teilung wird mit der Anlegung der Wohnungs-</p>	<p>(2) Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 3 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und 3, § 4 Absatz 2 Satz 2 sowie §§ 5 bis 7 entsprechend.</p>	Anpassung an Legaldefinition des Sondereigentums, § Absatz 1 Satz 1; Satz 2 wurde aufgehoben



grundbücher wirksam.		
	<p>(3) Wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist, ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer, sobald ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.</p>	<p>§ 8 Abs. 3 wurde neu eingefügt. Die werdende WEG wird gesetzlich verankert. Die Rechtsfolge des § 8 Absatz 3 besteht darin, dass der Erwerber im Innenverhältnis als Wohnungseigentümer behandelt wird, obwohl er das vor Eigentumsumschreibung tatsächlich noch nicht ist. Der Erwerber tritt damit hinsichtlich aller Rechte und Pflichten nach dem WEG an die Stelle des aufteilenden Eigentümers. Für die Besitzübergabe genügt es, dass die zum Sondereigentum gehörenden Räume übergeben wurden. Auf die Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums und dessen Übergabe kommt es danach nicht an.</p>
<p><b>§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher</b></p>	<p><b>§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher</b></p>	<p>Nr. 2 wurde aufgehoben und Nr. 3 wird Nr. 2</p>
<p>(1) Die Wohnungsgrundbücher werden geschlossen:</p>	<p>(1) Die Wohnungsgrundbücher werden geschlossen:</p>	
<p>1. von Amts wegen, wenn die Sondereigentumsrechte gemäß § 4 aufgehoben werden;</p>	<p>1. von Amts wegen, wenn die Sondereigentumsrechte gemäß § 4 aufgehoben werden;</p>	
<p><del>2. auf Antrag sämtlicher Wohnungseigen-</del></p>		



<p><del>tümer, wenn alle Sondereigentumsrechte durch völlige Zerstörung des Gebäudes gegenstandslos geworden sind und der Nachweis hierfür durch eine Bescheinigung der Baubehörde erbracht ist;</del></p>		
<p>3. auf Antrag des Eigentümers, wenn sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person vereinigen.</p>	<p>2. auf Antrag des Eigentümers, wenn sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person vereinigen.</p>	
<p><b>2. Abschnitt</b></p>	<p><b>Abschnitt 3</b></p>	
<p>Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</p>	<p>Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</p>	<p>Regelt die Rechts- und Prozessfähigkeit sowie die Entstehung und Bezeichnung (Absatz 1), die Kompetenz zur Ausübung von Rechten sowie zur Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer (Absatz 2, das Gemeinschaftsvermögen (Absatz 3), die Haftung der Wohnungseigentümer (Absatz 4) und die Insolvenzfähigkeit (Absatz 5).</p>
	<p><b>§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b></p>	<p><b>§ 9a wurde neu eingefügt</b></p>
	<p>(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall</p>	<p>Satz 2 stellt klar, dass dies auch nach einer Teilung gemäß § 8 gilt. Danach ist zunächst nur der teilende Eigentümer Mitglied der Gemeinschaft; die Gemeinschaft entsteht somit als "Ein-Personen-Gesellschaft". Die späteren Erwerber</p>



	<p>des § 8. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.</p>	<p>können gefasste Beschlüsse durch neue Beschlüsse ersetzen und werden dadurch geschützt, dass die Ein-Personen-Gesellschaft Verbraucherin (§ 13 BGB) ist und die von ihr geschlossenen Verträge den verbraucherschützenden Vorschriften der §§ 305 BGB genügen müssen.</p>
	<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>Die "geborene" und "gekorene" Ausübungsbefugnis wird aufgegeben; Die Gemeinschaft verwaltet die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte. Daneben übt die Gemeinschaft auch die Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, auch wenn sich diese Rechte nicht aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben. Dies gilt insbesondere, wenn schutzwürdige Belange der Wohnungseigentümer oder des Schuldners an einer einheitlichen Rechtsverfolgung das grundsätzlich vorrangige Interesse des Wohnungseigentümers, seine Rechte selbst und eigenverantwortlich auszuüben und prozessual durchzusetzen, deutlich überwiegen (insbesonde-</p>



		re § 1004 BGB- Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche).
	(3) Für das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsvermögen) gelten § 18, § 19 Absatz 1 und § 27 entsprechend.	Klarstellung u.a., dass die Früchte und Kosten des Gemeinschaftsvermögens nach Miteigentumsanteilen zu verteilen sind.
	(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.	§ 10 Absatz 8 Satz 4 alte Form wird nicht übernommen. Es gilt: Verletzt ein Eigentümer schuldhaft seine Pflichten, muss er deshalb für den eingetretenen Schaden in voller Höhe eintreten, eine quotale Begrenzung dieser Einstandspflicht auf die Miteigentumsquote gilt nicht mehr.



	(5) Ein Insolvenzverfahren über das Gemeinschaftsvermögen findet nicht statt.	Entspricht inhaltlich dem bisherigen § 11 Absatz 3.
	<b>§ 9b Vertretung</b>	§ 9b wurde neu eingefügt
	(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.	
	(2) Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.	
	<b>Abschnitt 4</b>	Der bisherige 2. Abschnitt wird Abschnitt 4 mit neuer Überschrift.
	<b>Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b>	
<b>§ 10 Allgemeine Grundsätze</b>	<b>§ 10 Allgemeine Grundsätze</b>	§ 10 Abs. 1 wurde aufgehoben



<p><del>(1) Inhaber der Rechte und Pflichten nach den Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, sind die Wohnungseigentümer, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.</del></p>		
<p>(2) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.</p>	<p>(1) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander <b>und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b> bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.</p>	<p>§ 10 Abs. 2 wurde § 10 Abs. 1</p>
<p><del>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 Wohnungseigen-</del></p>		<p>Satz 3 wurde aufgehoben</p>



<del>tümer, unbillig erscheint.</del>		
	(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.	§ 10 Abs. 2 wurde neu eingefügt
(3) Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, <del>sowie die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen</del> wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.	(3) Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen <del>sowie Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden</del> , wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.	Beschlüsse, die aufgrund einer gesetzlichen Beschlusskompetenz gefasst werden, wirken weiterhin auch ohne Eintragung im Grundbuch gegenüber Sondernachfolgern.
<del>(4) – (8) (aufgehoben)</del>		§ 10 Abs. 4 bis Abs. 8 wurden aufgehoben
	Im Übrigen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.	Absatz 3 Satz 2 wurde neu eingefügt.



§ 11 <del>Unauflöslichkeit</del> der Gemeinschaft	§ 11 <b>Aufhebung</b> der Gemeinschaft	Überschrift und Abs. 3 wurden neu gefasst
<del>(3) Ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft findet nicht statt.</del>	(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 .	
§ 12 <b>Veräußerungsbeschränkung</b>	§ 12 <b>Veräußerungsbeschränkung</b>	Änderung § 12 Abs. 4
(4) Die Wohnungseigentümer können <del>durch Stimmenmehrheit</del> beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 aufgehoben wird.	(4) Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 aufgehoben wird.	
<del>Diese Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.</del>		entfällt
Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden.	Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden.	
	§ 7 Absatz 4 Satz 1 gilt entsprechend.	wurde neu eingefügt:
<del>Der Bewilligung gemäß § 19 der Grund-</del>		entfällt



<p><del>buchordnung bedarf es nicht, wenn der Beschluss gemäß Satz 1 nachgewiesen wird. Für diesen Nachweis ist § 26 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.</del></p>		
<b>§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers</b>	<b>§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum</b>	Überschrift neu gefasst
<p>(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz <del>oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im</del> Sondereigentum <del>stehenden Gebäudeteilen</del> nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.</p>	<p>(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz <del>entgegensteht, mit seinem</del> Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.</p>	<p>Damit wird klargestellt, dass diese Vorschrift lediglich die Rechte des Wohnungseigentümers gegenüber anderen Wohnungseigentümern regelt. Die Rechtsstellung von Eigentümern gegenüber Dritten ergibt sich aus § 903 BGB (Befugnisse des Eigentümers).</p>
<p><del>(2) Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt. An den sonstigen Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums gebührt jedem Wohnungseigentümer ein Anteil nach Maßgabe des § 16.</del></p>	<p>(2) Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, 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.</p>	<p>§ 13 Abs. 2 wurde neu gefasst: Es gelten für bauliche Maßnahmen am Sondereigentum grundsätzlich die gleichen Regeln wie für bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums: Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, dürfen im Grundsatz nur vorgenommen werden, wenn sie durch Beschluss gestattet wurden. Eine Gestattungspflicht entfällt, wenn keinem anderen Eigentümer ein Nachteil erwächst. Zur Bewertung ei-</p>



		nes Nachteils können technische Vorschriften, Vorschriften des Nachbarrechts und des öffentlichen Rechts herangezogen werden.
<b>§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers</b>	<b>§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers</b>	<b>§ 14 vollständig neu gefasst</b>
Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:	(1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,	
<del>1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;</del>	1. das Gesetz, die Vereinbarungen und die Beschlüsse einzuhalten und	Der Eigentümer ist verpflichtet, Einwirkungen auf das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu dulden. Daraus folgt vor allem die Pflicht, Erhaltungs- und Baumaßnahmen zu dulden, die durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt werden, so insbesondere Immissionen durch Baulärm und Betreten des Sondereigentums. Der Maßstab des § 14 Nr. 1 gilt hier fort.
<del>2. für die Einhaltung der in Nummer 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der in Sonder- oder</del>	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 Ver-	



<del>Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt;</del>	einbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.	
<del>3. Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem nach Nummer 1, 2 zulässigen Gebrauch beruhen;</del>		entfällt
<del>4. das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.</del>		entfällt
	(2) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,	
	1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und	
	2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatz 1 Nummer 2 zu dulden.	
	(3) Hat ein Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß	Das zumutbare Maß orientiert sich an dem allgemeinen Aufopferungsanspruch,



	hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.	der neben dem materiellen auch die daraus resultierenden immateriellen Nachteile beinhaltet.
<b>§ 15 Gebrauchsregelung</b>	<b>§ 15 Pflichten Dritter</b>	<b>§ 15 vollständig neu gefasst</b>
<del>(1) Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln.</del>	Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:	Die Duldungspflicht besteht vorrangig gegenüber Mietern, aber auch Nießbrauchern und allen Personen, denen der Gebrauch der Wohnung überlassen wurde.
<del>(2) Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen.</del>	1. die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm rechtzeitig angekündigt wurde; § 555a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend;	Dies betrifft die Duldungspflicht gegenüber Erhaltungsmaßnahmen. Die Ankündigung muss durch denjenigen erfolgen, der die Maßnahme durchführen will (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder einzelner Wohnungseigentümer).
<del>(3) Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Er-</del>	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.	



<del>messen entspricht.</del>		
<b>§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten</b>	<b>§ 16 Nutzungen und Kosten</b>	<b>Änderung Überschrift</b>
<p>(1) Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der <del>Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums</del>. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.</p>	<p>(1) Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.</p>	<p>Die Nutzungen (Gebrauchsvorteile) des gemeinschaftlichen Eigentums werden nunmehr umfassend geregelt. Hinzu kommen auch die Früchte (Nutzungen, wie beispielsweise Miete, Pacht, Kapitalzinsen).</p>
<p><del>(2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.</del></p>	<p>(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.</p>	<p>§ 16 Abs. 2 wurde neu gefasst: Klarstellung- Gläubigerin des Anspruches ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; Satz 2 betrifft sämtliche Kosten, mit Ausnahme derer baulicher Veränderungen nach § 20 ; eine Differenzierung nach verschiedenen Kostenarten wird aufgegeben, ein einfacher Mehrheitsbeschluss genügt; Einzelne Kosten sind konkret bestimmbare, einmalig anfallende Positionen, wie beispielsweise Verteilung der Kosten einer konkreten Erhaltungsmaßnahme bei einem Fensteraustausch. Eine</p>



		generelle Veränderung des allgemeinen Verteilungsschlüssels ist weiterhin nicht möglich. Möglich ist künftig aber die Beschlussfassung einer Kostenverteilung auch über den Einzelfall hinaus zu treffen. Auf den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs kommt es bei der Bestimmung des Maßstabes nicht mehr an.
<del>(3) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.</del>	(3) Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21.	§ 16 Abs. 3 wurde neu gefasst
<del>(4)–(8) (aufgehoben)</del>		§ 16 Abs. 4 bis 8 wurden aufgehoben und durch Absatz 3 ersetzt
<del>§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemein-</del>		§ 17 wurde aufgehoben



schaft		
<b>§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums</b>	<b>§ 17 Entziehung des Wohnungseigentums</b>	<b>§ 18 wurde unter Änderungen zu § 17</b>
<p>(1) Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.</p>	<p>(1) Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern <b>oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b> obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so <b>kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b> von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.</p>	<p>z.B. Pflicht zur Kostentragung</p>
<p><del>(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn</del></p>	<p>(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.</p>	
<p><del>1. der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt;</del></p>		
<p><del>2. der Wohnungseigentümer sich mit der</del></p>		



<p><del>Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs. 2) in Höhe eines Betrages, der drei vom Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet; in diesem Fall steht § 30 der Abgabenordnung einer Mitteilung des Einheitswerts an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder, soweit die Gemeinschaft nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht, an den anderen Wohnungseigentümer nicht entgegen.</del></p>		
<p><del>(3) Über das Verlangen nach Absatz 1 beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 sind in diesem Falle nicht anzuwenden.</del></p>		§ 18 Abs. 3 wurde aufgehoben
<p>(4) Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.</p>	<p>(3) Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.</p>	§ 18 Abs. 4 wurde § 17 Abs. 3
	<p>(4) Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungsei-</p>	§ 17 Abs. 4 wurde neu eingefügt



	gentums verurteilt wird, berechtigt zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnittes des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. Das Gleiche gilt für Schuldtitel im Sinne des § 794 der Zivilprozessordnung, durch die sich der Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet.	
	<b>§ 18 Verwaltung und Benutzung</b>	§ 18 wurde neu eingefügt
	(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.	
	(2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie	
	2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (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.	
<b>§ 19 Wirkung des Urteils</b>	<b>§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss</b>	§ 19 wurde vollständig neu gefasst
<del>(1) Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, berechtigt jeden Miteigentümer zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Die Ausübung dieses Rechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.</del>	(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.	
<del>(2) Der Wohnungseigentümer kann im Falle</del>	(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Be-	entspricht § 21 Absatz 5 alt: Instandhal-



<p><del>des § 18 Abs. 2 Nr. 2 bis zur Erteilung des Zuschlags die in Absatz 1 bezeichnete Wirkung des Urteils dadurch abwenden, dass er die Verpflichtungen, wegen deren Nichterfüllung er verurteilt ist, einschließlich der Verpflichtung zum Ersatz der durch den Rechtsstreit und das Versteigerungsverfahren entstandenen Kosten sowie die fälligen weiteren Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung erfüllt.</del></p>	<p>nutzung gehören insbesondere:</p>	<p>tungsrückstellung wird umbenannt in Erhaltungsrücklage- Klarstellung, dass es sich um verfügbares Vermögen handelt</p>
	<p>1. die Aufstellung einer Hausordnung,</p>	
	<p>2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,</p>	
	<p>3. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,</p>	
	<p>4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage</p>	
	<p>5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Absatz 1 Satz 1 sowie</p>	
	<p>6. die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26 a, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumseinheiten, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter be-</p>	<p>Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Die Zertifizierung ist nicht grundsätzlich obligatorisch, sondern nur</p>



	stellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Abs.2) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.	auf Verlangen der Wohnungseigentümer, mit den im Gesetz benannten Ausnahmen. § 48 Absatz 4 (Übergangsregelung): Diese Regelung wird erst zwei Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes anwendbar, um die Entwicklung und Umsetzung der Zertifizierung zu ermöglichen. Personen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits zum Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestellt waren, gelten gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft noch für weitere dreieinhalb Jahre als zertifizierter Verwalter.
<del>(3) Ein gerichtlicher oder vor einer Gütestelle geschlossener Vergleich, durch den sich der Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet, steht dem in Absatz 1 bezeichneten Urteil gleich.</del>		
<b>3. Abschnitt: Verwaltung</b>		Überschrift 3. Abschnitt gestrichen
<b>§ 20 Gliederung der Verwaltung</b>	<b>§ 20 Bauliche Veränderungen</b>	§ 20 wurde neu gefasst
<del>(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentü-</del>	(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	Jede bauliche Veränderung bedarf eines legitimierenden Beschlusses, auch wenn



<del>mern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 und dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis 28, im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem nach Maßgabe des § 29.</del>	hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.	kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird. Für die Beschlussfassung genügt stets die einfache Mehrheit. Die Gemeinschaft kann sowohl selbst bauliche Veränderungen ausführen, als auch einzelnen Wohnungseigentümern die Ausführung baulicher Veränderungen gestatten.
<del>(2) Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden</del>	(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die	Individualanspruch des einzelnen Eigentümers auf Fassung eines Beschlusses nach Absatz 1 für bestimmte privilegierte Maßnahmen (Ob der Maßnahme). Gemeinschaft entscheidet über die Modalitäten der Durchführung im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung (Wie der Maßnahme-bauliche Details und Ausführer).
	1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,	1. Es kommt lediglich darauf an, dass die bauliche Veränderung der tatsächlichen Wahrnehmung einer rechtlich bestehenden Gebrauchsmöglichkeit durch Menschen mit Behinderungen förderlich ist, nicht jedoch, ob der Wohnungseigentümer oder einer seiner Angehörigen auf die Maßnahme angewiesen ist (keine



		Notwendigkeit im Einzelfall, abstrakte Betrachtung).
	2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge	2. Der Anspruch erfasst alle Maßnahmen, die dem Laden eines Fahrzeuges dienen (Ladestation, Verlegung von Leitungen, Eingriffe in die Stromversorgung oder Telekommunikationsinfrastruktur und deren jeweilige Verbesserung).
	3. dem Einbruchschutz und	3. Maßnahmen müssen geeignet sein, den widerrechtlichen Zutritt zu einzelnen Wohnungen oder zur Gesamtanlage zu verhindern, zu erschweren oder auch nur unwahrscheinlicher zu machen
	4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität. dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.	4. Bauliche Veränderungen dienen dem Anschluss an ein solches Netz, wenn sie dem Wohnungseigentümer die Nutzung eines Netzes ermöglichen, dass entweder komplett aus Glasfaserkomponenten besteht oder das zu üblichen Spitzenlastzeiten eine ähnliche Netzleistung in Bezug auf die verfügbare Downloadlink- und Uplink-Bandbreite, Ausfallsicherheit, fehlerbezogene Parameter, Latenz und Latenzschwankungen bieten kann.
	(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder	Individualanspruch des einzelnen Eigen-



	<p>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>tümers auf Fassung eines Beschlusses nach Absatz 1 für Maßnahmen ohne relevante Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer. Einverständnis ist formfrei und stellt ein Weniger als eine Zustimmung dar. Inhalt des Anspruches ist ein Gestattungsbeschluss nach § 20 Absatz 1. Eine Veränderung durch die kein Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird, ist dem Bauwilligen grundsätzlich zu gestatten. Der Gemeinschaft steht hier kein Ermessen über die Durchführung der Maßnahme zu.</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>	<p>Es gelten bei allen baulichen Veränderungen zwei Veränderungssperren: Verbot, die Anlage grundlegend umzugestalten (Nur im Ausnahmefall anzunehmen, bei Privilegierungen eher gar nicht) oder Verbot, einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig zu benachteiligen</p>
<p><del>§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer</del></p>	<p><b>§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen</b></p>	<p>§ 21 wurde vollständig neu gefasst</p>
<p><del>(1) Soweit nicht in diesem Gesetz oder</del></p>	<p>(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung,</p>	<p>Dies gilt für alle Kosten, die auf der bauli-</p>



<del>durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.</del>	die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.	chen Veränderung beruhen- Baukosten, Folgekosten des Gebrauchs und der Erhaltung. Nur dem kostentragungspflichtigen Eigentümer gebühren die Nutzungen. Bei einer Mehrheit von Wohnungseigentümern erfolgt die Aufteilung der Kosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Bei nachträglicher Gestattung gilt dies gemäß § 21 Absatz 4 Satz 2 i.V.m. Absatz 3.
<del>(2) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.</del>	(2) Vorbehaltlich Absatz 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,	
	1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegeben Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder	zu 1. Die Verhältnismäßigkeit der Kosten bezieht sich bei einer ex-ante-Betrachtung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung auf Bau- und Folgekosten für Gebrauch und Erhaltung. Entscheidend sind nicht die die Bedürfnisse und finanziellen Mittel des einzelnen überstimmten Wohnungseigentümers, sondern die Gesamtheit der Wohnungsei-



		gentümer (Charakter der Anlage, Alters- und Sozialstruktur der Eigentümer).
	2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.	zu 2. Amortisation im Regelfall 10 Jahre (bei energetischer Sanierung abhängig von der konkreten Maßnahme, auch längerer Zeitraum). Nur Mehrkosten (etwaige notwendige Erhaltungsmaßnahme übersteigend) sind entscheidend.
	Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.	
<del>(3) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.</del>	(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.	
<del>(4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.</del>	(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.	Der Anspruch erlaubt es insbesondere einem Wohnungseigentümer, der einer baulichen Maßnahme zunächst nicht zugestimmt hat, seine Meinung nachträglich zu ändern. Der Anspruch besteht jedoch nur, wenn die Teilhabe an den Nutzungen, insbesondere dem Gebrauch, billigem Ermessen entspricht (Kapazitäts-



		probleme genügen nicht).Die Nutzung der Teilhabe erfolgt durch Beschlussfassung aller Eigentümer. Auch die Höhe des Ausgleichsbetrages ist durch Beschluss festzulegen. Bei Aufrüstung entstehen gestaffelte Verteilungsgrundsätze.
<del>(5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere: 1. die Aufstellung einer Hausordnung; 2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums; 3. die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht; 4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung; 5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28); 6. die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers er-</del>	(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.	Bei Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen Absatz 2 und 3, kann ein klarstellender Beschluss gefasst werden.



<del>forderlich sind.</del>		
<del>{6} Der Wohnungseigentümer, zu dessen Gunsten eine Maßnahme der in Absatz 5 Nr. 6 bezeichneten Art getroffen wird, ist zum Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verpflichtet.</del>		entfällt
<del>{7} Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.</del>		entfällt
<del>{8} Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht, so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit gemäß § 43 nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt.</del>		entfällt
<b>§ 22 Besondere Aufwendungen und Wiederaufbau</b>	<b>§ 22 Wiederaufbau</b>	§ 22 wurde neu gefasst



<p><del>(1) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.</del></p>	<p>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.</p>	<p>entfällt</p>
<p><del>(2) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr</del></p>		<p>entfällt</p>



<del>als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. 2Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.</del>		
<del>(3) Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.</del>		entfällt
<del>(4) Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht gemäß § 21 Abs. 3 beschlossen oder gemäß § 21 Abs. 4 verlangt werden.</del>		entfällt
<b>§ 23 Wohnungseigentümerversammlung</b>	<b>§ 23 Wohnungseigentümerversammlung</b>	
(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.	(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.	
	Die Wohnungseigentümer können beschlie-	Die Beschlusskompetenz ermöglicht nur



	ßen, 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.	die Online-Teilnahme an der Versammlung, nicht jedoch die Abschaffung der Präsenzversammlung insgesamt zugunsten einer reinen Online-Versammlung.
(2) (bleibt unverändert)		
(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss <b>schriftlich</b> erklären.	(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss <b>in Textform</b> erklären. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.	Umlaufbeschlüsse können auch im Wege elektronischer Kommunikation gefasst werden, z.B. per Email, über Internetplattformen oder Apps. Die Eigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand auch im Umlaufverfahren die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt, z.B. wenn ein Beschluss in der Eigentümerversammlung nicht gefasst werden kann und nachgeholt werden soll.
(4) (bleibt unverändert)		
<b>§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift</b>	<b>§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift</b>	<b>Änderung § 24</b>
(1) bleibt unverändert		
(2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann	(2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen	Einberufung künftig auch per Email möglich.



einberufen werden, wenn dies <b>schriftlich</b> unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.	werden, wenn dies <b>in Textform</b> unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.	
(3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung <del>auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter</del> einberufen werden.	(3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung <b>auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer</b> einberufen werden.	<b>Ein Eigentümer kann durch Mehrheitsbeschluss ermächtigt werden, die Versammlung einzuberufen, wenn auch der Verwaltungsbeirat fehlt oder untätig bleibt.</b>
(4) Die Einberufung erfolgt in Textform. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens <b>zwei</b> Wochen betragen.	(4) Die Einberufung erfolgt in Textform. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens <b>drei</b> Wochen betragen.	<b>Ladungsfrist zur Versammlung beträgt jetzt drei Wochen.</b>
(6) Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. <del>Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.</del>	(6) Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist <b>unverzüglich</b> eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben .	<b>Satz 3 wurde aufgehoben.</b>
(7) und (8) bleiben unverändert.		



<b>§ 25 Mehrheitsbeschluss</b>	<b>§ 25 Beschlussfassung</b>	<b>Änderung § 25: Überschrift</b>
<del>(1) Für die Beschlussfassung in Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 5.</del>	(1) Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.	Abs. 1 wurde neu gefasst
(2) bleibt unverändert		
<del>(3) Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.</del>	(3) Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.	Abs. 3 und 4 wurden durch einen neuen Abs. 3 ersetzt: Jede Versammlung ist beschlussfähig, unabhängig davon, wie viele Wohnungseigentümer an ihr teilnehmen. Die Zweitversammlung kommt damit nicht mehr zur Anwendung.
<del>(4) Ist eine Versammlung nicht gemäß Absatz 3 beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.</del>		
(5) Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder	(4) Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung	



die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits <del>der anderen Wohnungseigentümer</del> gegen ihn betrifft oder wenn er nach <del>§ 18</del> rechtskräftig verurteilt ist.	oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 17 rechtskräftig verurteilt ist.	
(5) bleibt bestehen		Beschlussammlung ist auch weiterhin obligatorisch
<b>§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters</b>	<b>§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters</b>	Änderung § 26:
(1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer <del>mit Stimmenmehrheit</del> . Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. <del>Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt. Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.</del>	(1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer. (2) Die Bestellung kann auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle 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.	In Abs. 1 Sätze 3 und 4 wurden aufgehoben. Die jederzeitige Abberufung kann nicht durch Vereinbarung, Beschluss oder Vertrag abbedungen oder erschwert werden. Die Fristen zur Bestellung dürfen weder verlängert, noch verkürzt werden.
	(3) Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Ein Vertrag mit dem Verwalter endet	Eine Beschränkung der Abberufungsmöglichkeit ist nicht mehr zulässig. Von der



	spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.	Abberufung als Organ unabhängig ist grundsätzlich der Vergütungsanspruch des Verwalters. Die Beendigung des Vertrages tritt kraft Gesetzes ein. Die Möglichkeit den Vertrag mit kürzerer Frist zu kündigen, bleibt davon unberührt.
	(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.	Absatz 3 wird Absatz 4
	(5) Abweichungen von den Absätzen 1 bis 3 sind nicht zulässig.	
	<b>§ 26 a Zertifizierter Verwalter</b>	<b>§ 26 a wurde neu eingefügt</b>
	(1) Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor der Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.	§ 26 a stellt keine gewerberechtliche Anforderungen, die Zertifizierung ist insbesondere keine Voraussetzung für die Erteilung der Erlaubnis nach § 34 c GewO. Die Tätigkeit als Verwalter ist somit auch ohne Zertifikat zulässig. Die Prüfung kann ausschließlich durch die IHKn erfolgen.
	(2) Das Bundesministerium der Justiz und für	Die Inhalte orientieren sich an den ent-



	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:	sprechenden Regelungen zur Fortbildungsverpflichtung in § 34 c Absatz 2 a GewO. Die Regelung stellt auf Personen ab, die unmittelbar bei der Verwaltungstätigkeit mitwirken- untergeordnete Tätigkeiten sind davon ausgenommen.
	1. nähere Bestimmungen zu Inhalt und Verfahren der Prüfung;	
	2. Bestimmungen über das zu erteilende Zertifikat;	
	3. Voraussetzungen, unter denen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen;	
	4. 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.	
		§ 48 Absatz 4 Satz 2 sieht eine <b>Übergangsfrist</b> für Personen vor, die bei In-



		krafttreten des Gesetzes bereits zum Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestellt sind. Sie gelten gegenüber den Wohnungseigentümern <b>dieser</b> Gemeinschaft der Wohnungseigentümer noch für weitere dreieinhalb Jahre als zertifizierter Verwalter.
<b>§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters</b>	<b>§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters</b>	§ 27 wurde vollständig neu gefasst
<del>(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,</del>	(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer <b>berechtigt</b> und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu treffen, die	
<del>1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;</del>	1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder	Ob eine Verpflichtung erheblich ist, hängt von der Sichtweise eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers in der konkreten Anlage ab. Maßgeblich ist daher nicht die absolute Höhe der finanziellen Verpflichtung, sondern ob derjenige Teil der Verpflichtung für den der einzelne Wohnungseigentümer nach § 9 a Absatz 4 eintreten muss, so bedeutsam ist, dass eine vorherige Beschlussfassung geboten ist. Dies hängt von den Umständen des



		<p>Einzelfalls ab (u.a. Größe der Anlage). Je nach Größe der Anlage und Art der regelmäßig anfallenden Maßnahmen kann die Erledigung von kleineren Reparaturen oder der Abschluss von Versorgungs- und/oder Dienstleistungsverträgen und die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen in beschränktem Umfang zum Kreis der Maßnahmen gehören (Austausch Leuchtelemente, Instandsetzung Fensterglas, Graffiti-Entfernung, Entgegennahme von Kostenbeiträgen, Zahlungen bewirken). Anders ist dies bei kostenträchtigen Sanierungsmaßnahmen, für die stets ein Beschluss erforderlich ist (u.a. § 9 b - Darlehensverbindlichkeiten, Grundstückskaufvertrag). Im Übrigen ändert sich für die Tätigkeit des Verwalters nichts. Die Wohnungseigentümer haben die Möglichkeit, diejenigen Maßnahmen selbst zu definieren, deren Erledigung sie in die Verantwortung des Verwalters legen wollen (z.B. Wertobergrenzen, Maßnahmenkataloge).</p>
<p><del>2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung</del></p>	<p>2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwesen-</p>	



<del>tung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;</del>	<del>dung eines Nachteils erforderlich sind.</del>	
<del>3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;</del>		
<del>4. Lasten und Kostenbeiträge, Tilgungsbeiträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;</del>		
<del>5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;</del>		
<del>6. eingenommene Gelder zu verwalten;</del>		
<del>7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist;</del>		
<del>8. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.</del>		
<del>(2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wir-</del>	<del>(2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Be-</del>	



kung für und gegen sie	schluss einschränken oder erweitern.	
<del>1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;</del>		
<del>2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;</del>		
<del>3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;</del>		
<del>4. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.</del>		



<del>{3} Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie</del>		
<del>1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;</del>		
<del>2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;</del>		
<del>3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;</del>		
<del>4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;</del>		
<del>5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;</del>		
<del>6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;</del>		



<p><del>7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechts- handlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehr- heit ermächtigt ist. Fehlt ein Verwalter o- der ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmen- mehrheit einen oder mehrere Wohnungs- eigentümer zur Vertretung ermächtigen.</del></p>		
<p><del>(4) Die dem Verwalter nach den Absätzen 1 bis 3 zustehenden Aufgaben und Befugnis- se können durch Vereinbarung der Woh- nungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.</del></p>		
<p><del>(5) Der Verwalter ist verpflichtet, einge- nommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.</del></p>		
<p><del>(6) Der Verwalter kann von den Woh-</del></p>		



<p><del>nungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.</del></p>		
<p><b>§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung</b></p>	<p><b>§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht</b></p>	<p>§ 28 wurde vollständig neu gefasst</p>
<p><del>(1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan enthält: 1. die voraussichtlichen Einnahmen und gemeinschaftlichen Eigentums; 2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung; 3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.</del></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><del>(2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.</del></p>	<p>(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.</p>	<p>Der Beschlussgegenstand wird ausschließlich auf die Zahlungspflichten reduziert. Der Gegenstandswert einer Beschlussanfechtungsklage reduziert sich damit ebenfalls und beträgt gemäß § 49 Satz 1 GKG maximal das siebeneinhalbfache Wert des Interesses des Klägers und darf den Verkehrswert ihres Wohnungs-</p>



		eigentums nicht überschreiten.
<del>(3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.</del>	(3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.	
<del>(4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.</del>	(4) 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.	Der Vermögensbericht muss den Stand der Erhaltungsrücklage (§ 9 Absatz 2 Nr. 4) und etwaiger durch Beschluss vorgesehener Rücklagen enthalten. Anzugeben ist jeweils der Ist-Stand des tatsächlich vorhandenen Vermögens, der für die Erhaltung bzw. andere Zwecke reserviert ist. Offene Forderungen oder zur Liquiditätssicherung umgewidmete Mittel sind nicht anzugeben. Daneben muss der Bericht insbesondere alle Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einzelne Wohnungseigentümer und Dritte (insbesondere Hausgeldschulden einschließlich offener Forderungen zur Rücklage), alle Verbindlichkeiten (vor allem Bankdarlehen) und sonstige Vermögensgegenstände (etwa Brennstoffvorräte) enthalten. Stichtag ist jeweils der Ablauf des Kalenderjahres. Der Vermögensbericht kann per Post oder Email zu-



		sammen mit der Jahresabrechnung, aber auch durch Einstellung auf einer Internetseite zur Verfügung gestellt werden. Über die Art der Zurverfügungstellung können die Eigentümer beschließen.
<del>{5} Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.</del>		entfällt
<b>§ 29 Verwaltungsbeirat</b>	<b>§ 29 Verwaltungsbeirat</b>	<b>§ 29 wurde vollständig geändert:</b>
<del>{1} Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.</del>	(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.	Die Eigentümer können über die Zahl der Mitglieder des Beirates beschließen. Es kann damit auch nur ein Wohnungseigentümer zum alleinigen Mitglied des Beirates bestellt werden.
<del>{2} Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.</del>	(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht 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 ver-	Künftig ist der Beirat auch dazu berufen, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter zu vertreten (§ 9 b Absatz 2), insbesondere wenn es darum geht, Ansprüche gegen diesen durchzusetzen. Der Beirat hat aber nicht das Recht sich die Kompetenzen des



	sehen werden.	Verwalters anzueignen.
<del>(3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.</del>	(3) Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirates unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.	
<del>(4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.</del>		Abs. 4 wurde aufgehoben
<del>4. Abschnitt: Wohnungserbbaurecht</del>	<b>Abschnitt 5 Wohnungserbbaurecht</b>	Abschnitt 4 wurde Abschnitt 5
<b>§ 30</b>	<b>§ 30 Wohnungserbbaurecht</b>	
<del>II. Teil Dauerwohnrecht</del>	<b>Teil 2 Dauerwohnrecht</b>	
<b>§ 32 Voraussetzungen der Eintragung</b>	<b>§ 32 Voraussetzungen der Eintragung</b>	§ 32 Absatz 2 Sätze 4-7 wurde geändert:
(2) Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Dauerwohnrechts kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:		
1. eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene		



<p>Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Dauerwohnrecht gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;</p>		
<p>2. eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des Absatzes 1 vorliegen. Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Dauerwohnrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplans übereinstimmen.</p>		
<p><del>Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchen Fällen der Aufteilungsplan (Satz 2 Nr. 1) und die Abgeschlossenheit (Satz 2 Nr. 2) von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen statt von der Baubehörde ausgefertigt und bescheinigt werden. Werden diese Aufgaben von dem Sachverständigen wahrgenommen, so gelten die Bestimmun-</del></p>	<p>Sätze 4 bis 7 (aufgehoben)</p>	<p>entfällt</p>



<p><del>gen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974 (BAVz. Nr. 58 vom 23. März 1974) entsprechend. In diesem Fall bedürfen die Anlagen nicht der Form des § 29 der Grundbuchordnung. Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesbauverwaltungen übertragen.</del></p>		
<p><del>III. Teil</del> <b>Verfahrensvorschriften</b></p>	<p><b>Teil 3</b> Verfahrensvorschriften</p>	
<p><b>§ 43 Zuständigkeit</b></p>	<p><b>§ 43 Zuständigkeit</b></p>	<p>§ 43 wurde vollständig neu gefasst</p>
<p><del>Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für</del></p>	<p>(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.</p>	
<p><del>1. Streitigkeiten über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflich-</del></p>		



<del>ten der Wohnungseigentümer untereinander;</del>		
<del>2. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern;</del>		
<del>3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;</del>		
<del>4. Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer;</del>		
<del>5. Klagen Dritter, die sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder gegen Wohnungseigentümer richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum, seine Verwaltung oder das Sondereigentum beziehen;</del>		
<del>6. Mahnverfahren, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Antragstellerin ist. Insoweit ist § 689 Abs. 2 der Zivilprozessordnung nicht anzuwenden.</del>		
	(2) Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für	
	1. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander,	



	2. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern,	
	3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters einschließlich solcher über Ansprüche eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter sowie	
	4. Beschlussklagen gemäß § 44.	
<b>§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift</b>	<b>§ 44 Beschlussklagen</b>	§ 44 wurde vollständig neu gefasst
<del>(1) Wird die Klage durch oder gegen alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Gegners erhoben, so genügt für ihre nähere Bezeichnung in der Klageschrift die bestimmte Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks; wenn die Wohnungseigentümer Beklagte sind, sind in der Klageschrift außerdem der Verwalter und der gemäß § 45 Abs. 2 Satz 1 bestellte Ersatzzustellungsvertreter zu bezeichnen. Die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer hat spätestens bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung zu erfolgen.</del>	(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).	
<del>(2) Sind an dem Rechtsstreit nicht alle Wohnungseigentümer als Partei beteiligt,</del>	(2) Die Klagen sind gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Der Verwal-	Beschlussklagen sind nicht mehr gegen alle anderen Wohnungseigentümer, son-



<p><del>so sind die übrigen Wohnungseigentümer entsprechend Absatz 1 von dem Kläger zu bezeichnen. Der namentlichen Bezeichnung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf es nicht, wenn das Gericht von ihrer Beiladung gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 absieht.</del></p>	<p>ter hat den Wohnungseigentümern die Erhebung einer Klage unverzüglich bekannt zu machen. Mehrere Prozesse sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden.</p>	<p>dern gegen die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Der Verwalter erfüllt seine Pflicht zur Bekanntmachung, wenn er den Eigentümern die Möglichkeit eröffnet, von der Klageerhebung mit hinreichender Sicherheit Kenntnis zu nehmen, ein individueller Zugang ist dafür nicht erforderlich.</p>
	<p>(3) Das Urteil wirkt für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei sind.</p>	
	<p>(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.</p>	
<p><b>§ 45 Zustellung</b></p>	<p><b>§ 45 Fristen der Anfechtungsklage</b></p>	<p><b>§ 45 Überschrift</b></p>
<p><del>(1) Der Verwalter ist Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer, wenn diese Beklagte oder gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 beizuladen sind, es sei denn, dass er als Gegner der Wohnungseigentümer an dem Verfahren beteiligt ist oder aufgrund des Streitgegenstandes die Gefahr besteht, der Verwalter werde die Wohnungseigentümer nicht</del></p>	<p>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.</p>	<p>§ 45 wurde vollständig neu gefasst</p>



<del>sachgerecht unterrichten.</del>		
<del>(2) Die Wohnungseigentümer haben für den Fall, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Vertreter zu bestellen, auch wenn ein Rechtsstreit noch nicht anhängig ist. Der Ersatzzustellungsvertreter tritt in die dem Verwalter als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer zustehenden Aufgaben und Befugnisse ein, sofern das Gericht die Zustellung an ihn anordnet; Absatz 1 gilt entsprechend.</del>		
<del>(3) Haben die Wohnungseigentümer entgegen Absatz 2 Satz 1 keinen Ersatzzustellungsvertreter bestellt oder ist die Zustellung nach den Absätzen 1 und 2 aus sonstigen Gründen nicht ausführbar, kann das Gericht einen Ersatzzustellungsvertreter bestellen.</del>		
<b>§ 46 Anfechtungsklage</b>	<b>§ 46 Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung</b>	§ 46: „Anfechtungsklage“ aufgehoben
<del>(1) Die Klage eines oder mehrerer Woh-</del>		§ 61 wird § 46 mit neuer Überschrift



<p><del>nungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer und die Klage des Verwalters ist gegen die Wohnungseigentümer zu richten. Sie muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend.</del></p>		
<p><del>(2) Hat der Kläger erkennbar eine Tatsache übersehen, aus der sich ergibt, dass der Beschluss nichtig ist, so hat das Gericht darauf hinzuweisen.</del></p>		
<p><b>§ 47 Prozessverbindung</b></p>	<p><b>§ 47 Auslegung von Altvereinbarungen</b></p>	<p>§ 47: „Prozessverbindung“ aufgehoben</p>
<p><del>Mehrere Prozesse, in denen Klagen auf Erklärung oder Feststellung der Ungültigkeit desselben Beschlusses der Wohnungseigentümer erhoben werden, sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden. Die Verbindung bewirkt, dass die Kläger der vorher selbständigen Prozesse als Streitgenossen anzusehen sind.</del></p>	<p>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 Vor-</p>	<p>Neu eingefügt</p>



	<p>schriften in der vom ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes und Fundstelle dieses Gesetzes] an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist im Regelfall nicht anzunehmen.</p>	
<b>§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils</b>		§ 48: „Beiladung, Wirkung des Urteils“ wurde aufgehoben
<del>(1) Richtet sich die Klage eines Wohnungseigentümers, der in einem Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1 oder Nr. 3 einen ihm allein zustehenden Anspruch geltend macht, nur gegen einen oder einzelne Wohnungseigentümer oder nur gegen den Verwalter, so sind die übrigen Wohnungseigentümer beizuladen, es sei denn, dass ihre rechtlichen Interessen erkennbar nicht betroffen sind. Soweit in einem Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 3 oder Nr. 4 der Verwalter nicht Partei ist, ist er ebenfalls beizuladen.</del>		
<del>(2) Die Beiladung erfolgt durch Zustellung der Klageschrift, der die Verfügungen des Vorsitzenden beizufügen sind. Die Beigela-</del>		



<del>denen können der einen oder anderen Partei zu deren Unterstützung beitreten. Veräußert ein beigeladener Wohnungseigentümer während des Prozesses sein Wohnungseigentum, ist § 265 Abs. 2 der Zivilprozessordnung entsprechend anzuwenden.</del>		
<del>(3) Über die in § 325 der Zivilprozessordnung angeordneten Wirkungen hinaus wirkt das rechtskräftige Urteil auch für und gegen alle beigeladenen Wohnungseigentümer und ihre Rechtsnachfolger sowie den beigeladenen Verwalter.</del>		
<del>(4) Wird durch das Urteil eine Anfechtungsklage als unbegründet abgewiesen, so kann auch nicht mehr geltend gemacht werden, der Beschluss sei nichtig.</del>		
<b>§ 49 Kostenentscheidung</b>		§ 49: „Kostenentscheidung“ aufgehoben
<del>(1) Wird gemäß § 21 Abs. 8 nach billigem Ermessen entschieden, so können auch die Prozesskosten nach billigem Ermessen verteilt werden.</del>		
<del>(2) Dem Verwalter können Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des</del>		



<del>Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist.</del>		
<del>§ 50 Kostenerstattung</del>		§ 50: „Kostenerstattung“ aufgehoben
<del>Den Wohnungseigentümern sind als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendige Kosten nur die Kosten eines bevollmächtigten Rechtsanwalts zu erstatten, wenn nicht aus Gründen, die mit dem Gegenstand des Rechtsstreits zusammenhängen, eine Vertretung durch mehrere bevollmächtigte Rechtsanwälte geboten war.</del>		
<del>IV. Teil: Ergänzende Bestimmungen</del>	Teil 4 Ergänzende Bestimmungen	
<del>§ 61</del>	§ 46 Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung	§ 61 wird § 46 mit neuer Überschrift
	§ 47 Auslegung von Altvereinbarungen	§ 47 wurde neu eingefügt
	Vereinbarungen, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes ab-	



	<p>weichen, 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 und Fundstelle dieses Gesetzes] an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist im Regelfall nicht anzunehmen.</p>	
<b>§ 62 Übergangsvorschrift</b>	<b>§ 48 Übergangsvorschriften</b>	§ 62 wurde durch neuen § 48 ersetzt
<p><del>(1) Für die am 1. Juli 2007 bei Gericht anhängigen Verfahren in Wohnungseigentums- oder in Zwangsversteigerungssachen oder für die bei einem Notar beantragten freiwilligen Versteigerungen sind die durch die Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 26. März 2007 (BGBl. I S. 370) geänderten Vorschriften des III. Teils dieses Gesetzes sowie die des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.</del></p>	<p>(1) § 5 Absatz 4, § 7 Absatz 4 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]</p>	



	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.	
<del>(2) In Wohnungseigentumssachen nach § 43 Nr. 1 bis 4 finden die Bestimmungen über die Nichtzulassungsbeschwerde (§ 543 Abs. 1 Nr. 2, § 544 der Zivilprozessordnung) keine Anwendung, soweit die anzufochtende Entscheidung vor dem 31. Dezember 2015 verkündet worden ist.</del>	(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 bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften erforderlich waren.	
	(3) § 7 Absatz 2 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 aus-	



	<p>drücklich im Grundbuch eingetragen, erfolgt die ausdrückliche Eintragung in allen Wohnungsgrundbüchern nur auf Antrags eines Wohnungseigentümers oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Ist die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden entgegen der Vorgabe des § 7 Absatz 2 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>(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 bis zum...[einsetzen: Datum des ersten Tages des 44. auf die Verkündung folgenden Monats] als zertifizierter Verwalter.</p>	<p>Übergangsfrist 2 Jahre ab Inkrafttreten für alle Verwalter bzw. 3,5 Jahre für Verwalter, die bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits für diese Gemeinschaft tätig waren</p>
	<p>(5) Für die bereits vor dem... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1</p>	



	dieses Gesetzes] bei Gericht anhängigen Verfahren sind die Vorschriften des dritten Teils dieses Gesetzes in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.	
<b><del>§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse</del></b>	<b>§ 49 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse</b>	§ 63 wurde durch neuen § 49 ersetzt
<del>(1) Werden Rechtsverhältnisse, mit denen ein Rechtserfolg bezweckt wird, der den durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen entspricht, in solche Rechtsformen umgewandelt, so ist als Geschäftswert für die Berechnung der hierdurch veranlaßten Gebühren der Gerichte und Notare im Falle des Wohnungseigentums ein Fünfundzwanzigstel des Einheitswerts des Grundstücks, im Falle des Dauerwohnrechts ein Fünfundzwanzigstel des Wertes des Rechts anzunehmen.</del>	(1) Werden Rechtsverhältnisse, mit denen ein Rechtserfolg bezweckt wird, der den durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen entspricht, in solche Rechtsformen umgewandelt, so ist als Geschäftswert für die Berechnung der hierdurch veranlaßten Gebühren der Gerichte und Notare im Falle des Wohnungseigentums ein Fünfundzwanzigstel des Einheitswerts des Grundstückes, im Falle des Dauerwohnrechtes ein Fünfundzwanzigstel des Wertes des Rechtes anzunehmen.	
<del>(2)</del>	(2) Durch Landesgesetz können Vorschriften zur Überleitung bestehender, auf Landesrecht beruhender Rechtsverhältnisse in die durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen getroffen werden.	
<del>(3) Durch Landesgesetz können Vorschrif-</del>		



<del>ten zur Überleitung bestehender, auf Landesrecht beruhender Rechtsverhältnisse in die durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen getroffen werden.</del>		
<del>Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.</del>		
<b>§ 64 Inkrafttreten</b>		§ 64 entfällt
	<b>Artikel 2</b>	
	<b>Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches</b>	
	<b>§ 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz</b>	neu eingefügt
	(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.	
<b>§ 554 a BGB Barrierefreiheit</b>		§ 554 a (Barrierefreiheit) wird aufgehoben
<del>(1) Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.</del>		
<del>(2) Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstel-</del>		



<del>lung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.</del>		
<del>(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</del>		
<b>§ 556 a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten</b>	<b>§ 556 a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten</b>	<b>§ 556 a wurde geändert</b>
(1) Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.		
(2) Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder		



<p>teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.</p>		
<p><del>(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</del></p>	<p>(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.</p>	
	<p>(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>bisheriger Absatz 3 wurde Absatz 4</p>