

Beilage 4150

Der Bayerische Ministerpräsident

An den

Herrn Präsidenten des Bayerischen Landtags

Betrifft:

Entwurf eines Gesetzes über Sondernutzung
an Gebäudeteilen

Auf Grund Beschlusses des Ministerrats vom
3. August 1950 erlaube ich um weitere verfassungsmäßige
Behandlung des obenbezeichneten Entwurfs.

München, den 7. August 1950

(gez.) **Dr. Chard,**
Bayerischer Ministerpräsident

*

Entwurf eines Gesetzes

über Sondernutzung an Gebäudeteilen

§ 1

Haben die Miteigentümer eines Grundstücks, das mit einem Gebäude versehen ist oder versehen werden soll, die Benutzung des gemeinschaftlichen Grundstücks in der Weise geregelt, daß jedem von ihnen die ausschließliche Benutzung eines Teils des Gebäudes eingeräumt ist, und das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, durch Vereinbarung ausgeschlossen, so kann weder ein Miteigentümer aus einem wichtigen Grund, noch ein Gläubiger eines Miteigentümers oder der Verwalter im Konkurs über das Vermögen eines Miteigentümers die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Die §§ 749 bis 751 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und § 16 Abs. 2 der Konkursordnung finden keine Anwendung.

§ 2

Dem Miteigentümer steht der Alleinbesitz und die ausschließliche Verwaltung und Nutzung des ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Grundstücksteils zu. Er ist den übrigen Teilhabern der Gemeinschaft zur Instandhaltung desselben verpflichtet, soweit es das gemeinsame Interesse der Miteigentümer erfordert.

§ 3

Für die Regelung der Verwaltung und der Tragung der Kosten der Instandhaltung und Erneuerung der der gemeinschaftlichen Benutzung unterliegenden Teile, für die Verteilung der auf dem ganzen Grund-

stücke ruhenden öffentlichen und privaten Lasten im Verhältnis unter den Miteigentümern und für die sonstigen Rechte und Pflichten der Miteigentümer sind, soweit die Vereinbarung hierüber keine Bestimmung trifft und sich aus diesem Gesetze nicht etwas anderes ergibt, die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gemeinschaft maßgebend.

§ 4

Die Vereinbarung bedarf zu ihrer Wirksamkeit gegenüber Dritten der Eintragung im Grundbuch als Belastung der Miteigentumsanteile.

§ 5

Auf Erbbaurechte nach Bruchteilen finden die Vorschriften dieses Gesetzes entsprechende Anwendung.

§ 6

Das Staatsministerium der Justiz erläßt die zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlichen Vorschriften.

§ 7

Dieses Gesetz tritt am in Kraft.

*

Begründung

I.

Zu den Mitteln zur Abhilfe gegen die Wohnungsnot gehören nach der Auffassung weiter Kreise auch gesetzgeberische Maßnahmen, die ein Herrschaftsrecht über einen Gebäudeteil (Wohnung, Geschäftsraum) ermöglichen, das stärker ist als es das geltende Recht in den Rechtsformen der Miete (§§ 535 ff. BGB.), des dinglichen Wohnungsrechts (§ 1093 BGB.) und des Miteigentums zu ideellen Anteilen (§§ 741 ff., 1008 ff. BGB.) vermittelt. Die Forderung geht dahin, den Berechtigten ein dem vollen Eigentum an dem Gebäudeteil gleichkommendes oder doch angenähertes Recht zu verschaffen. Ein Rechtsinstitut dieser Art wird insbesondere mit dem Hinweis auf die Leistung von Bauzuschüssen durch einzelne Raumwerber zum Wiederaufbau von Ruinen oder zur Aufstockung kriegsbeschädigter Gebäude und unter Berufung auf die kollektive Art der Finanzierung der Errichtung neuer Wohnhäuser (vom Zweifamilienhaus bis zur Wohnkaserne) als notwendig bezeichnet, um einen besonderen Anreiz zur Beteiligung am Aufbau zu schaffen und dem Teilnehmer eine seinen Aufwendungen voll entsprechende Gegenleistung zu sichern.

II.

Die Begründung von echtem und vollem Eigentum an einem Gebäudeteil (Wohnung, Geschäftsraum) ist nach dem in Kraft stehenden bürgerlichen Recht nicht möglich, weil ein mit dem Boden fest verbundenes Gebäude und damit seine einzelnen Teile wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind, auf dem das Gebäude steht (§ 94 Abs. 1 Satz 1 BGB.), und deshalb nicht

Gegenstand besonderer Rechte sein können (§ 93 a. a. D.), und weil sich das Grundstückseigentum auf den ganzen, horizontal unteilbaren Raum über und unter der Erdoberfläche erstreckt (§ 905 Satz 1 a. a. D.). Eine Änderung dieses Zustands würde die Aufhebung eines Satzes des bürgerlichen Rechts erfordern, zu dem nach Art. 74 Nr. 1, 72 Nr. 3 GrundG. nur die Bundesgesetzgebung zuständig ist. Aus dem gleichen Grunde müssen sowohl die Frage einer Erweiterung des Wohnrechts nach § 1093 BGB. zu einem vererblichen und veräußerlichen Recht als auch die Prüfung einer Ergänzung des Gesellschafts- und Genossenschaftsrechts in der Richtung auf eine Förderung der unter I. bezeichneten Bestrebungen dem Bundesgesetzgeber überlassen bleiben.

III.

Zu Maßnahmen auf der Grundlage des Landesrechts ist folgendes zu bemerken:

Bei Miteigentum nach Bruchteilen können nach geltendem Recht die Teilhaber einer Gemeinschaft die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Gegenstandes regeln (§ 746 BGB.), und zwar auch in der Weise, daß einem oder einigen von ihnen ein realer Teil (oder mehrere Teile) zur alleinigen Verwaltung und Benutzung überlassen wird. Damit verbunden oder für sich allein kann das (an sich gesetzliche) Recht eines Teilhabers, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, beschränkt werden (§ 749 Abs. 2 a. a. D.). Eine Bestimmung dieses Inhalts bedarf bei Grundstücken (Gebäuden) als Belastung der Miteigentumsanteile zur Wirksamkeit gegen Dritte, insbesondere auch gegen Sonderrechtsnachfolger eines Teilhabers, der Eintragung im Grundbuch (§ 1010 BGB.). Die Beschränkbarkeit des Anspruchs auf Aufhebung der Gemeinschaft geht aber auf dem Boden einer solchen Regelung nicht soweit, daß auch die Aufhebung aus einem wichtigen Grund ausgeschlossen wäre; das gleiche gilt von dem Rechte des Gläubigers, der einen Anteil gepfändet hat (§ 751 Satz 2 a. a. D.) und des Verwalters im Konkurs über das Vermögen eines Teilhabers, die Aufhebung zu verlangen (§ 16 Abs. 2 R.D.). Bei dieser Rechtslage ist der Zusammenhalt der Gemeinschaft gelockert und es steht das damit verknüpfte Sondernutzungsrecht eines Teilhabers auf unsicherem Boden.

Hier greift nun der Vorbehalt der Aufrechterhaltung von landesrechtlichen Vorschriften in Artikel 131 GG. BGB. ein, der wie folgt lautet:

Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften, welche für den Fall, daß jedem der Miteigentümer eines mit einem Gebäude versehenen Grundstücks die ausschließliche Benutzung eines Teiles des Gebäudes eingeräumt ist, das Gemeinschaftsverhältnis näher zu bestimmen, die Anwendung der §§ 749—751 des Bürgerlichen Gesetzbuches ausschließen und für den Fall des Konkurses über das Vermögen eines Miteigentümers dem Konkursverwalter das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, versagen.

Wie dem Art. 3 GG. BGB. zu entnehmen ist, kann die Materie landesgesetzlich auch neu geregelt und damit die Begründung von Gemeinschaftsverhältnissen dieser Art auch künftighin zugelassen werden. An der Fort-

dauer dieser Ermächtigung ist nicht zu zweifeln; Art. 131 und 3 sind durch Art. 125 Nr. 1 GrundG. nunmehr Bundesrecht geworden.

Damit bietet sich für die Landesgesetzgebung die Möglichkeit, den Wünschen auf Festigung und Verstärkung des Rechts des einzelnen an einem realen, horizontal und vertikal begrenzten Gebäudeteil einigermassen nachzukommen. Das hiernach bereitgestellte Rechtsinstitut berührt sich weitgehend mit dem sog. unechten Stockwerkseigentum, in das in Bayern durch Art. 42 des Übergangsgesetzes zum BGB. auf Grund des Art. 182 mit 218 GG. BGB. das frühere (echte) Stockwerkseigentum übergeleitet worden ist.

IV.

Es erscheint als zweckmäßig und geboten, sich dabei auf das Notwendigste zu beschränken. Miteigentümern eines Gebäudes, die sich gegenseitig ausschließliche Nutzungsrechte an realen Gebäudeteilen eingeräumt haben oder künftig einräumen, wird die Möglichkeit gegeben, das Gemeinschafts- und damit das Sondernutzungsrecht vor der Gefährdung des Fortbestandes zu bewahren, die mit dem andernfalls bestehenden Anspruch jeden Teilhabers, eines Gläubigers desselben und des Verwalters im Konkurs eines Teilhabers, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, verbunden wäre. Damit werden Hemmungen beseitigt, die sich gegen die Begründung solcher Rechtsverhältnisse aus der Unsicherheit eines Dauerbestandes ergeben können. Im übrigen erscheint es lediglich geboten, den Inhalt des Sondernutzungsrechts allgemein zu umschreiben und die damit verbundene Instandhaltungspflicht hervorzuheben. In welcher Weise im einzelnen die Sonderrechte und die Rechte der Teilhaber an den gemeinschaftlichen Einrichtungen des Gebäudes auszustatten sind, darf der Vereinbarung der Beteiligten überlassen werden. Die Eigenart der einzelnen Fälle schließt eine allgemeine Regelung durch Aufstellung eines starren Typs wohl aus, wenn sie nicht die Beteiligten allzusehr beengen und damit die Brauchbarkeit des Rechtsinstituts einschränken soll. Soweit das gegenwärtige Gesetz nicht entgegensteht und keine besonderen rechtsgeschäftlichen Bestimmungen getroffen werden, hat es bei den Vorschriften über die Gemeinschaft (§§ 741 ff., 1008 ff. BGB.) — mit Ausnahme der §§ 749 bis 751 — sein Bewenden. Der Gesetzgeber hat sich auch bei der Schaffung des sog. uneigentlichen Stockwerkseigentums in Art. 42 GG. BGB. auf wenige Sätze beschränkt.

Der Entwurf geht hiernach einen anderen Weg als das vom Landtag in Württemberg-Baden am 7. Juni 1950 angenommene Gesetz über das Miteigentum an Wohneinheiten (Druckf. d. Württ. Bad. Landtags, Beilage 1313 b. 22. September 1949), indem es den Beteiligten freien Spielraum läßt und insbesondere eine weitere Beschränkung ablehnt, als durch die reichsgesetzliche Ermächtigung geboten ist. Andere Länder haben bisher von der Ermächtigung des Art. 131 GG. BGB. noch keinen Gebrauch gemacht.

V.

Daß es sich bei dem vorliegenden Entwurf angesichts der der Landesgesetzgebung gezogenen Grenzen nur um ein kleines Mittel handeln kann, mit dem zur Wohnungsbeschaffung und Vinderung der Raumnot

beigetragen werden will, ist offensichtlich und soll nicht verschwiegen werden. Auch wird erst die Praxis aufzeigen müssen, inwieweit durch Ausschöpfung der durch das Gesetz gegebenen Möglichkeiten die Wünsche und Ansprüche jener Kreise befriedigt werden können, die gesetzgeberische Maßnahmen der vorwürfigen Art fordern und befürworten. Da eine bundesgesetzliche Regelung auf breiterer Basis, wenn überhaupt, so doch jedenfalls in näherer Zukunft kaum zu erwarten ist, möchte mit der schwächeren landesrechtlichen Abhilfe nicht zurückgehalten sein.

VI.

Im einzelnen ist zu bemerken:

1. a) § 1 gibt die durch den Ausschluß der §§ 749 bis 751 BGB. und des § 16 Abs. 2 R.D. eintretende Rechtslage im wesentlichen ausdrücklich wieder, um das Verständnis der Vorschrift zu erleichtern; die besonderen Rechtsfolgen werden an die rechtsgeschäftliche Vereinbarung der Beteiligten über die Verfassung des Kündigungrechts geknüpft.
- b) Die Zulässigkeit der Begründung des Rechtsverhältnisses schon vor der Errichtung des Gebäudes, wofür häufig praktische Gründe sprechen, möchte durch eine ausdrückliche Vorschrift außer Zweifel zu stellen sein. Dabei erscheint es nicht notwendig, im Gesetze die Folgen zu behandeln, die sich ergeben, wenn es zur Herstellung des Gebäudes nach Bestellung der Sondernutzungsrechte nicht kommt. Denn sie sind je nach dem Grunde des Nichteintritts jener Voraussetzung aus dem allgemeinen bürgerlichen Recht abzuleiten; meist werden sich in solchen Fällen die Beteiligten über die Aufhebung der Vereinbarung übrigens einig.
- c) Der vorbehaltlos zugelassene Ausschluß des Anspruchs auf Aufhebung der Gemeinschaft umfaßt auch den Ausschluß auf bestimmte Zeit oder unter

einer auflösenden Bedingung. Daß die Miteigentümer bei allseitigem Einverständnis die Vereinbarung ändern oder aufheben können, braucht nicht besonders hervorgehoben zu werden.

2. Wie schon in Abschnitt IV dargetan wurde, umschreiben die §§ 2 und 3 den sonstigen Inhalt der Gemeinschaft unter Beschränkung auf das unbedingt Nötige, indem das Sondernutzungsrecht samt den mit ihm verbundenen Pflichten und Lasten gekennzeichnet, im übrigen aber die Regelung der Verwaltung, Nutzung und Lastentragung der Vereinbarung der Beteiligten überlassen wird. Es ist bei der Verschiedenheit der Verhältnisse wohl abzulehnen, ins einzelne gehende Vorschriften, also gewissermaßen eine gesetzliche Hausordnung zu erlassen.
3. Die Eintragung im Grundbuch (§ 4) ist, abgesehen von der gebotenen Gleichschaltung mit § 1010 Abs. 1 BGB. schon aus der Erwägung zu fordern, daß zwischen den Sondernutzungsrechten und den übrigen am Grundstück bestehenden Lasten ein Rangverhältnis besteht. Die sich hieraus für den Rechtsverkehr und insbesondere die Zwangsversteigerung ergebenden Folgen verlangen die Verlautbarung im Grundbuch zur Verdinglichung der Rechte und zu ihrer Erhaltung gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs.
4. Die Anwendbarkeit des Gesetzes auf das Erbbaurecht ist sowohl aus der Rechtsähnlichkeit dieses Instituts mit dem Eigentum als auch aus der Vorschrift des § 11 der B. über das Erbbaurecht (RGBl. 1919, S. 72, 122) abzuleiten, möchte indessen zur Klarstellung besonders hervorzuheben sein (§ 5).
5. Durchführungsbestimmungen kommen lediglich für den grundbuchamtlichen Vollzug in Frage (§ 6).
6. Da das Gesetz zu seiner Anwendung keine weiteren Vorbereitungen erfordert, möchte es mit seiner Verkündung in Kraft zu setzen sein.