

18.09.20**R**

Gesetzesbeschluss

des Deutschen Bundestages

Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz - WEMoG)

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 176. Sitzung am 17. September 2020 aufgrund der Beschlussempfehlung und des Berichtes des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz – Drucksache 19/22634 – den von der Bundesregierung eingebrachten

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)

– Drucksachen 19/18791, 19/19369 –

in beigefügter Fassung angenommen.

Fristablauf: 09.10.20

Erster Durchgang: Drs. 168/20

**Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung
des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten-
und grundbuchrechtlichen Vorschriften**
(Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

**„Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
(Wohnungseigentumsgesetz – WEG)“.**

2. Die Überschrift des I. Teils wird durch die folgenden Überschriften ersetzt:

„Teil 1

Wohnungseigentum

Abschnitt 1

Begriffsbestimmungen“.

3. § 1 Absatz 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.“

4. Der bisherige 1. Abschnitt wird Abschnitt 2.

5. § 3 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Das Wort „Sondereigentum“ wird durch das Wort „Eigentum“ ersetzt und nach dem Wort „Gebäude“ wird die Angabe „(Sondereigentum)“ eingefügt.

- bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.“

- b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, es sei denn, die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache.“

- c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3 und wird wie folgt gefasst:

„(3) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.“

6. § 5 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Die Angabe „§ 3 Abs. 1“ wird durch die Wörter „§ 3 Absatz 1 Satz 1“ und die Wörter „nach § 14 zulässige“ werden durch die Wörter „bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche“ ersetzt.

- bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Soweit sich das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt, gilt § 94 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.“

- b) In Absatz 2 werden nach dem Wort „Räume“ die Wörter „oder Teile des Grundstücks“ eingefügt.

- c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „untereinander“ die Wörter „und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung“ eingefügt und werden die Wörter „2. und 3. Abschnitts“ durch die Angabe „Abschnitts 4“ ersetzt.

bb) In Satz 2 werden die Wörter „zu der Vereinbarung“ gestrichen.

cc) Satz 3 wird aufgehoben.

7. § 7 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Zur Eintragung eines Beschlusses im Sinne des § 5 Absatz 4 Satz 1 bedarf es der Bewilligungen 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.“

- b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Nach dem Wort „Eintragungsbewilligung“ werden die Wörter „oder einen Nachweis gemäß Absatz 2 Satz 1“ eingefügt.

- bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Veräußerungsbeschränkungen (§ 12) und die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden sind jedoch ausdrücklich einzutragen.“

- c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

- aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

- aaa) Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

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

bbb) In Nummer 2 wird die Angabe „§ 3 Abs. 2“ durch die Angabe „§ 3 Absatz 3“ ersetzt.

- bb) Die Sätze 3 bis 6 werden aufgehoben.

8. § 8 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 werden die Wörter „das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude“ durch das Wort „Sondereigentum“ ersetzt.
- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden die Wörter „die Vorschriften des § 3 Abs. 2 und der §§ 5, 6, § 7 Abs. 1, 3 bis 5“ durch die Wörter „§ 3 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und 3, § 4 Absatz 2 Satz 2 sowie die §§ 5 bis 7“ ersetzt.
 - bb) Satz 2 wird aufgehoben.
- c) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist, gilt 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.“

9. § 9 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- a) Nummer 2 wird aufgehoben.
- b) Nummer 3 wird Nummer 2.

10. Nach § 9 wird folgender Abschnitt 3 eingefügt:

„Abschnitt 3

Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 9a

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

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

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

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

(4) Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines 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.

(5) Ein Insolvenzverfahren über das Gemeinschaftsvermögen findet nicht statt.

§ 9b

Vertretung

(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 Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.“

11. Der bisherige 2. Abschnitt wird Abschnitt 4 und die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„Abschnitt 4

Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“.

12. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird aufgehoben.

b) Absatz 2 wird Absatz 1 und wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „untereinander“ die Wörter „und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ eingefügt.

bb) Satz 3 wird aufgehoben.

c) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.“

d) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Die Wörter „sowie die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen“ werden durch die Wörter „die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen sowie Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden,“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Im Übrigen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.“

e) Die Absätze 4 bis 8 werden aufgehoben.

13. § 11 wird wie folgt geändert:

a) In der Überschrift wird das Wort „Unauflöslichkeit“ durch das Wort „Aufhebung“ ersetzt.

b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

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

14. § 12 Absatz 4 wird wie folgt geändert:
- In Satz 1 werden die Wörter „durch Stimmenmehrheit“ gestrichen.
 - Die Sätze 2, 4 und 5 werden aufgehoben.
 - Folgender Satz wird angefügt:
„§ 7 Absatz 2 gilt entsprechend.“
15. Die §§ 13 bis 15 werden wie folgt gefasst:

„§ 13

Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum

(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

(2) Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

§ 14

Pflichten des Wohnungseigentümers

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

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

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

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

(3) Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.

§ 15

Pflichten Dritter

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

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

16. § 16 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 16

Nutzungen und Kosten“.

b) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums“ durch die Wörter „Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.“

c) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

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

d) Die Absätze 3 bis 8 werden durch folgenden Absatz 3 ersetzt:

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

17. § 17 wird aufgehoben.

18. § 18 wird § 17 und wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „Wohnungseigentümern“ die Wörter „oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ eingefügt und werden die Wörter „können die anderen Wohnungseigentümer“ durch die Wörter „kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ ersetzt.

bb) Satz 2 wird aufgehoben.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 Absatz 1 und 2 obliegenden Pflichten verstößt.“

c) Absatz 3 wird aufgehoben.

d) Absatz 4 wird Absatz 3.

e) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

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

19. Nach § 17 wird folgender § 18 eingefügt:

„§ 18

Verwaltung und Benutzung

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

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie
2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums

verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

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

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.“

20. Die Überschrift des 3. Abschnitts wird gestrichen.

21. Die §§ 19 bis 22 werden wie folgt gefasst:

„§ 19

Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss

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

(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

1. die Aufstellung einer Hausordnung,
2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
3. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,
4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage,
5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Absatz 1 Satz 1 sowie
6. die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Absatz 2) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

§ 20

Bauliche Veränderungen

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

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchsschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

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

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(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.

§ 21

Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

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

(2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,

1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.

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

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

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

§ 22

Wiederaufbau

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

22. § 23 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.“

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Das Wort „schriftlich“ wird durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.“

23. § 24 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 wird das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.

b) In Absatz 3 werden die Wörter „auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter“ durch die Wörter „auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer“ ersetzt.

c) In Absatz 4 Satz 2 wird das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ ersetzt.

d) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird nach dem Wort „ist“ das Wort „unverzüglich“ eingefügt.

bb) Satz 3 wird aufgehoben.

24. § 25 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„Beschlussfassung“.

b) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.“

c) Die Absätze 3 und 4 werden durch folgenden Absatz 3 ersetzt.

„(3) Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.“

d) Absatz 5 wird Absatz 4 und wird wie folgt geändert:

aa) Die Wörter „der anderen Wohnungseigentümer“ werden gestrichen.

bb) Die Angabe „§ 18“ wird durch die Angabe „§ 17“ ersetzt.

25. § 26 wird wie folgt gefasst:

„§ 26

Bestellung und Abberufung des Verwalters

- (1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer.
- (2) Die Bestellung kann auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Fall der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.
- (3) Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.
- (4) Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.
- (5) Abweichungen von den Absätzen 1 bis 3 sind nicht zulässig.“

26. Nach § 26 wird folgender § 26a eingefügt:

„§ 26a

Zertifizierter Verwalter

- (1) Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.
- (2) Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen. In der Rechtsverordnung nach Satz 1 können insbesondere festgelegt werden:
 1. nähere Bestimmungen zu Inhalt und Verfahren der Prüfung;
 2. Bestimmungen über das zu erteilende Zertifikat;
 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.“

27. Die §§ 27 bis 29 werden wie folgt gefasst:

„§ 27

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- (1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die
 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

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

§ 28

Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

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

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

(3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.

(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.

§ 29

Verwaltungsbeirat

(1) Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

(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 versehen werden.

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

28. Der bisherige 4. Abschnitt wird Abschnitt 5.

29. Die Überschrift des § 30 wird wie folgt gefasst:

„§ 30

Wohnungserbbaurecht“.

30. Der II. Teil wird Teil 2.

31. § 32 Absatz 2 Satz 4 bis 7 werden aufgehoben.

32. Der III. Teil wird wie folgt gefasst:

„Teil 3
Verfahrensvorschriften

§ 43

Zuständigkeit

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

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

1. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander,
2. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern,
3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters einschließlich solcher über Ansprüche eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter sowie
4. Beschlussklagen gemäß § 44.

§ 44

Beschlussklagen

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

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

(3) Das Urteil wirkt für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei sind.

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

§ 45

Fristen der Anfechtungsklage

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.“

33. Der IV. Teil wird Teil 4.

34. § 61 wird § 46 und die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 46

Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung“.

35. Die §§ 62 bis 64 werden durch die folgenden §§ 47 bis 49 ersetzt:

„§ 47

Auslegung von Altvereinbarungen

Vereinbarungen, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes] geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.

§ 48

Übergangsvorschriften

(1) § 5 Absatz 4, § 7 Absatz 2 und § 10 Absatz 3 in der vom ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] an geltenden Fassung gelten auch für solche Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden. Abweichend davon bestimmt sich die Wirksamkeit eines Beschlusses im Sinne des Satzes 1 gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nach § 10 Absatz 4 in der vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt. Jeder Wohnungseigentümer kann bis zum 31. Dezember 2025 verlangen, dass ein Beschluss im Sinne des Satzes 1 erneut gefasst wird; § 204 Absatz 1 Nummer 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend.

(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 Vereinbarung und Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt getroffen oder gefasst wurden, und zu denen vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] alle Zustimmungen erteilt wurden, die nach den vor diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften erforderlich waren.

(3) § 7 Absatz 3 Satz 2 gilt auch für Vereinbarung und Beschlüsse, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] getroffen oder gefasst wurden. Ist eine Vereinbarung oder ein Beschluss im Sinne des Satzes 1 entgegen der Vorgabe des § 7 Absatz 3 Satz 2 nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen, erfolgt die ausdrückliche Eintragung in allen Wohnungsgrundbüchern nur auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Ist die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden entgegen der Vorgabe des § 7 Absatz 3 Satz 2 nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen, lässt dies die Wirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers unberührt, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt.

(4) § 19 Absatz 2 Nummer 6 ist ab dem ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des 26. auf die Verkündung folgenden Monats] anwendbar. Eine Person, die am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach Artikel 18 Satz 1] Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, gilt gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bis zum ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des 44. auf die Verkündung folgenden Monats] als zertifizierter Verwalter.

(5) Für die bereits vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] bei Gericht anhängigen Verfahren sind die Vorschriften des dritten Teils dieses Gesetzes in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

§ 49

Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse

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

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

Artikel 2

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Juni 2020 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 554 wird wie folgt gefasst:

„§ 554

Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz

(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

2. § 554a wird aufgehoben.

3. § 556a wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

„(3) Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.“

- b) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.

4. In § 578 Absatz 1 wird die Angabe „§§ 550“ durch die Angabe „§§ 550, 554“ ersetzt.

Artikel 3

Änderung des Justizaktenaufbewahrungsgesetzes

Das Justizaktenaufbewahrungsgesetz vom 22. März 2005 (BGBl. I S. 837, 852), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2017 (BGBl. I S. 2208) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Satz 2 werden die Wörter „Namensverzeichnisse und“ durch die Wörter „Namens- und sonstige Verzeichnisse sowie“ ersetzt.
2. § 2 Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Die Länder können allgemein oder für einzelne Angelegenheiten bestimmen, dass für Akten, Aktenregister, Karteien, Namens- und sonstige Verzeichnisse, die bereits vor dem Inkrafttreten der Verordnung nach Absatz 1 weggelegt wurden, die bis dahin geltenden landesrechtlichen Aufbewahrungs- und Speicherdauern fortgelten.“

Artikel 4

Änderung des Gerichtsverfassungsgesetzes

In § 23 Nummer 2 Buchstabe c und § 72 Absatz 2 Satz 1 des Gerichtsverfassungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Mai 1975 (BGBl. I S. 1077), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2020 (BGBl. I S. 1648) geändert worden ist, werden jeweils die Wörter „§ 43 Nr. 1 bis 4 und 6“ durch die Angabe „§ 43 Absatz 2“ ersetzt.

Artikel 5

Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 10 Absatz 1 Nummer 2 Satz 1 und § 156 Absatz 1 Satz 2 wird jeweils die Angabe „Abs. 2 und 5“ durch die Wörter „Absatz 1 und 2“ ersetzt.
2. § 10 Absatz 3 wird wie folgt geändert:
 - a) Satz 1 wird aufgehoben.
 - b) In dem neuen Satz 1 werden nach den Wörtern „Für die Vollstreckung“ die Wörter „mit dem Range nach Absatz 1 Nummer 2“ eingefügt.
3. In § 45 Absatz 3 Satz 1 werden die Wörter „der Wohnungseigentümer“ gestrichen.

Artikel 6

Änderung der Grundbuchordnung

In § 150 Absatz 6 der Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602) geändert worden ist, wird die Angabe „2020“ durch die Angabe „2024“ ersetzt.

Artikel 7

Änderung der Grundbuchverfügung

In § 113 Absatz 3 Satz 3 der Grundbuchverfügung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), die zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602) geändert worden ist, wird die Angabe „31. Dezember 2020“ durch die Angabe „31. Dezember 2030“ ersetzt.

Artikel 8

Änderung der Wohnungsgrundbuchverfügung

§ 3 der Wohnungsgrundbuchverfügung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 134), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 Buchstabe c werden die Wörter „an bestimmten Räumen“ gestrichen.
2. Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung und einen Nachweis nach § 7 Absatz 2 Satz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes Bezug genommen werden (§ 7 Absatz 3 Satz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes); vereinbarte Veräußerungsbeschränkungen (§ 12 des Wohnungseigentumsgesetzes) und Vereinbarungen über die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden sind jedoch ausdrücklich einzutragen (§ 7 Absatz 3 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes).“

Artikel 9

Änderung des Gerichtskostengesetzes

Das Gerichtskostengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 2014 (BGBl. I S. 154), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 25. Juni 2020 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht werden die Angaben zu den §§ 49 und 49a durch folgende Angabe ersetzt:
„§ 49 Beschlussklagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz“.

2. § 49 wird wie folgt gefasst:

„§ 49

Beschlussklagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

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

3. § 49a wird aufgehoben.
4. Der Anlage 1 (Kostenverzeichnis) wird folgende Nummer 9020 angefügt:

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

Artikel 10

Änderung des Gesetzes über Gerichtskosten in Familiensachen

Der Anlage 1 (Kostenverzeichnis) zum Gesetz über Gerichtskosten in Familiensachen vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586, 2666), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (BGBl. I S. 840) geändert worden ist, wird folgende Nummer 2016 angefügt:

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

Artikel 11

Änderung des Gerichts- und Notarkostengesetzes

Die Anlage 1 (Kostenverzeichnis) zum Gerichts- und Notarkostengesetz vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2573) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

- In Nummer 5 der Anmerkung zu Nummer 14160 werden vor dem Punkt am Ende ein Semikolon und die Wörter „im Fall der Löschung einer Veräußerungsbeschränkung nach § 12 des Wohnungseigentumsgesetzes beträgt die Summe der zu erhebenden Gebühren höchstens 100,00 €“ eingefügt.
- Nach Nummer 31016 wird folgende Nummer 31017 eingefügt:

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

Artikel 12**Änderung des Gerichtsvollzieherkostengesetzes**

Der Anlage (Kostenverzeichnis) zum Gerichtsvollzieherkostengesetz vom 19. April 2001 (BGBl. I S. 623), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2652) geändert worden ist, wird folgende Nummer 717 angefügt:

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

Artikel 13**Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes**

In § 2 Absatz 2 Nummer 3 des Grunderwerbsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 196 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, werden die Wörter „im Sinne des § 15“ durch die Wörter „nach den Vorschriften“ ersetzt.

Artikel 14**Änderung des Gewerbesteuergesetzes**

In § 9 Nummer 1 Satz 2 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29. Juni 2020 (BGBl. I S. 1512) geändert worden ist, werden die Wörter „Eigentumswohnungen im Sinne des Ersten Teils des Wohnungseigentumsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 14. Dezember 1984 (BGBl. I S. 1493)“ durch die Wörter „Eigentumswohnungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt.

Artikel 15**Änderung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen**

In § 1 Absatz 3 der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 8 Absatz 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist, werden die Wörter „im Sinne des Ersten Teils des Wohnungseigentumsgesetzes“ durch die Wörter „im Sinne des Teil 1 des Wohnungseigentumsgesetzes“ ersetzt.

Artikel 16

Änderung des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes

In § 19 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b und § 19a Satz 1 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes vom 26. November 2008 (BGBl. I S. 2242), das zuletzt durch Artikel 57 Absatz 7 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2652) geändert worden ist, wird jeweils die Angabe „nach § 20“ durch die Wörter „im Sinne“ ersetzt.

Artikel 17

Bekanntmachungserlaubnis

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz kann den Wortlaut des Wohnungseigentumsgesetzes in der vom ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 18 Satz 1 dieses Gesetzes] an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekannt machen.

Artikel 18

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Satzes 2 am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zweiten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft. Die Artikel 3, 6 und 9 Nummer 4 sowie die Artikel 10 bis 12 treten am Tag nach der Verkündung in Kraft.