Formulierungsvorschläge Heft 6/2016

**Jahresrückblick: Grundbuch- und Grundbuchverfahrensrecht, Ulrich Spieker**

**S. 190**

**Freigabeerklärung und Zugangsbestätigung:**

I.

Freigabe

Ich, der Insolvenzverwalter …, über das Vermögen der Firma …, gebe hiermit den Grundbesitz

Amtsgericht … Grundbuch von … Blatt …

aus der Masse

(entsprechend §§ 32 Abs. 3, 80 InsO)

frei.

Die Freigabe bewirkt, dass der Insolvenzschuldner … selbst die Verfügungsbefugnis mit Zugang der Freigabeerklärung zurückerhält (BGH NJW – RR 2007, 1205).

Diese Erklärung gebe ich in meiner Eigenschaft als Insolvenzverwalter über das Vermögen der Firma … ab.

Vorsorglich ersuche ich das Amtsgericht – … – Insolvenzgericht – den Insolvenzvermerk löschen zu lassen.

Höchstvorsorglich bewillige ich die Löschung des Insolvenzvermerks.

Kosten trage ich nicht.

II.

Zugangsbestätigung

Ich der Unterzeichnende …, handelnd als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Insolvenzschuldnerin …, bestätige den Zugang der Freigabeerklärung des Insolvenzverwalters zu Ziffer I.

Ferner beantrage ich für die Insolvenzschuldnerin, die Firma … als deren einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer, die Löschung des Insolvenzvermerks im Grundbuch.

III.

Kosten (etc.)

…

UR-Nr. (Beglaubigungsvermerk)

**Gemeinsame Grundbuchberichtigung aller Gesellschafter:**

1.

Im Grundbuch ist eingetragen die A-GbR mit deren Gesellschaftern X1, Y1 und Z1

W1 ist als alleiniger Erbe (Erbschein des … Aktenzeichen …) nach dem noch im Grundbuch eingetragenen am … verstorbenen Y1 nach dem Gesellschaftsvertrag in die Gesellschaft eingetreten; Y1 ist durch Tod ausgeschieden.

2.

Alleinige Gesellschafter der A-GbR und vertretungsberechtigt sind auch heute noch die Beteiligten X1, W1 und Z1.

3.

Die Beteiligten X1, W1 und Z1 bewilligen und beantragen die Berichtigung des Grundbuches dahingehend, dass Y1 aus der Gesellschaft durch seinen Tod ausgeschieden ist und an seine Stelle W1 als nachfolgeberechtigter Erbe eingetreten ist.

**Praxisforum: Zum gemeinschaftlichen Vermächtnis (§ 2157 BGB), Dr. Peter Becker**

**S. 201**

**§ X Gemeinschaftliches Vermächtnis**

Hier:

jeweiligen TBS (nach Vermächtnisinhalt) einfügen.

…

Klargestellt wird, dass die Vermächtnisnehmer zu gleichen Teilen eingesetzt sind (§§ 2157, 2091 BGB). Sie sind Mitgläubiger (§ 432 BGB) des Vermächtnisanspruches, auch wenn er auf einen an sich teilbaren Gegenstand gerichtet ist.[[1]](#footnote-1) Ihr Verhältnis zueinander bestimmt sich nach den Grundsätzen der Gemeinschaft gemäß §§ 741 ff. BGB. Vorgaben für diese Gemeinschaft – auch nach Vermächtniserfüllung – sollen heute nicht gemacht werden.[[2]](#footnote-2)

Abweichende Regelungen zu §§ 2158 f. BGB sollen nicht getroffen werden.

Der Notar hat u. a. über alternative Gestaltungen, etwa eine Mehrheit von Vermächtnissen belehrt.

…

**Überlegungen zum Entwurf einer Gemeinschaftsordnung für eine Mehrhausanlage vor dem Spiegel aktueller BGH-Rechtsprechung, Dr. Oliver Elzer**

**S. 202**

**Präambel in einer Mehrhausanlage:**[[3]](#footnote-3)

(1) Die Wohnungseigentumsanlage […] besteht aus drei Baukörpern: dem Haus […] (im Aufteilungsplan: Haus […] mit den Einheiten 1 bis 10), dem Haus […] (im Aufteilungsplan: Haus […] mit den Einheiten 11 bis 18) und dem Haus […] (im Aufteilungsplan: Haus […] mit den Einheiten 19 bis 25).

(2) Die Wohnungs- und Teileigentümer sind sich darüber einig, die jeweiligen Häuser soweit wie möglich wirtschaftlich und rechtlich getrennt und unabhängig voneinander und selbstständig zu behandeln. Die Wohnungseigentümer sollen so weit wie möglich so gestellt werden, als wären sie Alleineigentümer einer real vermessenen Grundstücksfläche.

(3) Im Zweifel sind die in der Gemeinschaftsordnung getroffenen Bestimmungen so auszulegen, dass sie dem in Absatz 2 bestimmten Willen entsprechen und das Ziel der Eigenständigkeit und Trennung der Häuser durchsetzen.

**S. 203**

**Gemeinschaftsordnung – Gruppensondernutzungsrecht**

§ […] - Gruppensondernutzungsrecht -

(1) Den Wohnungs- und Teileigentümern, deren Sondereigentum in den Häusern […], […] und […] liegt, steht jeweils der Gebrauch und die Nutzung des entsprechenden Hauses als Sondernutzungsrecht in Bruchteilsgemeinschaft zu.

(2) Die Sondernutzungsberechtigen haben in Bezug auf das ihrem Sondernutzungsrecht unterliegende gemeinschaftliche Eigentum folgende Pflichten und Rechte […].

(3) Die Sondernutzungsberechtigen haben allein die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen.

(4) Den Sondernutzungsberechtigen obliegt für den von ihrem Sondernutzungsrecht umfassten Bereich die Verkehrssicherungspflicht. Die Sondernutzungsberechtigen stellen den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft und die anderen Wohnungseigentümer von eventuellen Ansprüchen Dritter aus der Verletzung von Verkehrspflichten im Innenverhältnis frei.

(5) In Bezug auf das dem Sondernutzungsrecht unterliegende gemeinschaftliche Eigentum haben allein die Sondernutzungsberechtigen ein Stimmrecht.

(6) Die anderen Wohnungs- und Teileigentümer sind berechtigt, das dem Sondernutzungsrecht unterliegende gemeinschaftliche Eigentum zu gebrauchen, wie es ein Mieter darf.

**S. 204**

Gemeinschaftsordnung – Umlageschlüssel

§ […] - Umlageschlüssel-

(1) Die Betriebs- und Verwaltungskosten, die auf ein Haus einer Mehrhausanlage entfallen, insbesondere die Betriebskosten für

* die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören […],
* die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören […],
* die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören […],
* die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, hierzu gehören […],
* die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören […],
* die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, hierzu gehören […],
* die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören […],
* die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören […],
* die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören […],
* die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören […],
* sonstige Betriebskosten, soweit […]

sowie insbesondere die Verwaltungskosten für

[…]

sind auf die Wohnungseigentümer umzulegen, deren Sondereigentum in diesem Haus liegt. Unter diesen Wohnungseigentümern gelten für folgende Betriebs- und Verwaltungskosten folgende Umlageschlüssel:

[…]

(2) Erhaltungs- und Modernisierungskosten für im gemeinschaftlichen Eigentum stehende wesentliche Gebäudeteile, Räume, Anlagen und Flächen eines der Häuser sind nur auf die Wohnungseigentümer umzulegen, deren Sondereigentum in diesem Haus liegt. Es gilt insoweit folgender Umlageschlüssel […].

(3) Hat nach einer Vereinbarung ein Wohnungseigentümer Erhaltungs- und Modernisierungskosten allein zu tragen, z. B. für die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden wesentlichen Gebäudeteile im Bereich seines Sondereigentums, ist Absatz 2 nicht anzuwenden.

**S. 205**

**Gemeinschaftsordnung – Weisung an den Verwalter**

§ […] - Kosten für eine Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahme -

(1) Der Verwalter ist angewiesen, einen Vertrag für eine Erhaltungs- und/oder Modernisierungsmaßnahme in Bezug auf ein Haus nur zu schließen, wenn die Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum in diesem Haus liegt, vollständig die nach § 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 WEG (in der Fassung vom …) vorgesehene Beitragsleistung erbracht haben.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend, wenn für eine Erhaltungs- und/oder Modernisierungsmaßnahme in Bezug auf ein Haus eine Sonderumlage beschlossen ist.

**S. 205 f.**

**Gemeinschaftsordnung – Beschränktes Stimmrecht über bestimmte Gegenstände**

§ […] - Beschränktes Stimmrecht -

(1) Betrifft eine geplante Maßnahme nur den Gebrauch, die Nutzung, die Verwaltung, die Instandhaltung oder Instandsetzung, Maßnahmen nach § 22 Abs. 2 WEG oder bauliche Veränderungen nach § 22 Abs. 1 WEG eines der Häuser oder die Kosten für einen dieser Gegenstände, sind nur die Wohnungs- und Teileigentümer stimmberechtigt, deren Sondereigentum in diesem Haus liegt.[[4]](#footnote-4) Das äußere Erscheinungsbild der gesamten Wohnungseigentumsanlage darf durch eine bauliche Veränderung nicht ohne Zustimmung sämtlicher Wohnungs- und Teileigentümer beeinträchtigt werden.[[5]](#footnote-5)

(2) Die Stimmberechtigten sind nur berechtigt, die Kosten für die in Absatz 1 Satz 1 genannten Maßnahmen unter sich zu verteilen. Das nach §§ 22 Abs. 2, 16 Abs. 4 WEG zu berechnende Quorum richtet sich an den Stimmberechtigten aus. Verträge für solche Maßnahmen sind vom Verband Wohnungseigentümergemeinschaft zu schließen.

(3) Die anderen Wohnungs- und Teileigentümer erteilen ihre Zustimmung zu von den Sondernutzungsberechtigen beschlossenen baulichen Veränderungen. Etwas anderes gilt für Maßnahmen nach § 22 Abs. 2 WEG.

**S. 206**

**Gemeinschaftsordnung – Regelungen zu einer Teilversammlung**

§ […] - Teilversammlung -

(1) Die gemeinsamen Sondernutzungsberechtigten können auf Antrag eines Viertels von ihnen eine Versammlung der Sondernutzungsberechtigten zu den Gegenständen abhalten, für die die Sondernutzungsberechtigten allein stimmberechtigt sind (Teilversammlung). Die Teilversammlung ist vom Verwalter mit vierwöchiger Frist einzuberufen. Einzuladen sind nur die stimmberechtigten Wohnungs- und Teileigentümer; die anderen Wohnungs- und Teileigentümer besitzen ein Teilnahmerecht. Das Stimmrecht in der Teilversammlung richtet sich nach Miteigentumsanteilen. Die Teilversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmberechtigten erschienen sind.

(2) Ist eine Versammlung nicht im Sinne von Absatz 1 beschlussfähig, ist eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der Wohnungs- und Teileigentümer beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen. § 25 Abs. 5 WEG gilt entsprechend.

**Gemeinschaftsordnung – Erstellung des Wirtschaftsplans und der Abrechnung**

§ […] - Wirtschaftsplan und Abrechnung -

Der Verwalter hat bei Erstellung des Wirtschaftsplans und der Abrechnung neben einer Gesamtdarstellung die einzelnen Häuser nach Kosten, Lasten und Einnahmen getrennt darzustellen.

**S. 207**

**Gemeinschaftsordnung – Stecken gebliebener Bau**

§ […] - Stecken gebliebener Bau

(1) Die Mittel für die erstmalige Herstellung geplanter, aber nicht, nicht vollständig oder noch nicht errichteter Baukörper haben allein die Wohnungs- und Teileigentümer aufzubringen, die in diesem Baukörper ihr Sondereigentum haben sollen.

(2) Sind nach Absatz 1 Mittel aufzubringen, haben die Wohnungs- und Teileigentümer, die in diesem Baukörper ihr Sondereigentum haben sollen, diese Mittel im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile beizutragen.

(3) Unerheblich ist, dass einer der Wohnungs- und Teileigentümer mehr an den Bauträger bezahlt hat als andere. Eine Überzahlung ist im Verhältnis zum Bauträger auszugleichen. Eine Anrechnung auf die anteiligen noch aufzuwendenden Fertigstellungskosten erfolgt nicht.

**S. 208**

**Gemeinschaftsordnung – Vereinbarung zur Sammlung von Beschlüssen**

§ […] - Sammlung von Beschlüssen -

Der Verwalter hat die Beschlüsse der Bewohner des Mehrhauses […], sofern diese nicht in die von ihm nach § 24 Abs. 8 S. 1 WEG zu führende Sammlung aufzunehmen sind, mit Angabe von Ort und Datum in eine von ihm zu führende Beschluss-Sammlung aufzunehmen. Die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung sowie § 24 Abs. 7 und Abs. 8 WEG gelten entsprechend.

**Gemeinschaftsordnung – Bestimmung einer Wirtschaftseinheit**

§ […] - Wirtschaftseinheit -

Die Häuser […], […] und […] sowie die Tiefgarage bilden je eine Wirtschaftseinheit.

**Gemeinschaftsordnung – Bestimmung zum Wiederaufbau**

§ […] - Wiederaufbau -

(1) Wird ein Haus ganz oder teilweise zerstört, so sind nur die Wohnungs- und Teileigentümer untereinander verpflichtet, deren Sondereigentum in dem Haus lag, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstigen Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so sind nur die in Satz 1 genannten Wohnungs- und Teileigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines ihrem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

(2) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, scheiden die Wohnungs- und Teileigentümer nach Abs. 1 S. 1 aus der Wohnungseigentümergemeinschaft aus. § 17 WEG ist entsprechend anzuwenden. Die Miteigentumsanteile der Wohnungs- und Teileigentümer werden auf die verbleibenden Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihrer jeweiligen Miteigentumsanteile verteilt.

1. Dies entspricht der von Muscheler, NJW 2012, 1399 ff. mit sehr überzeugenden Argumenten vertretenen Mindermeinung. Die h. L. nimmt die Geltung von § 420 BGB an. Folgt man der h. L. entsteht bei teilbarer Leitungspflicht auch keine Bruchteilsgemeinschaft (§§ 741 ff. BGB). [↑](#footnote-ref-1)
2. Bei Bruchteilseigentum wäre hier etwa an eine Miteigentümervereinbarung (§§ 1008 ff. BGB) zu denken. [↑](#footnote-ref-2)
3. Dieses und die weiteren Muster sind teilweise überarbeitete Vorschläge aus Elzer/Meier/Fritsch/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2014, § 1 Rn 405 ff. Zur Präambel siehe auch, Hügel/Elzer/Hügel, Das neue WEG-Recht, § 3 Rn 29. [↑](#footnote-ref-3)
4. Die Regelung, in Zweifelsfällen solle der Verwalter bestimmen was gilt, empfiehlt sich nicht. A. A. Hügel/Elzer/Hügel, Das neue WEG-Recht, § 3 Rn 30 am Ende. [↑](#footnote-ref-4)
5. Dieser Punkt ist eher schwammig: wann eine Beeinträchtigung vorliegt, ist unklar – soll aber für das Stimmrecht entscheidend sein. Wer soll das verwalten? [↑](#footnote-ref-5)