

WETTEN, DECRETEN, ORDONNANTIES EN VERORDENINGEN LOIS, DECRETS, ORDONNANCES ET REGLEMENTS

FEDERALE OVERHEIDSDIENST BINNENLANDSE ZAKEN

[C – 2022/20641]

13 APRIL 2019. — Burgerlijk Wetboek, Boek 3, Titel 4. — Officieuze coördinatie in het Duits

De hierna volgende tekst is de officieuze coördinatie in het Duits van Titel 4 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 17 maart 2020), zoals die achtereenvolgens werd gewijzigd bij :

- de wet van 31 juli 2020 houdende diverse dringende bepalingen inzake justitie (*Belgisch Staatsblad* van 7 augustus 2020),
- de wet van 20 december 2020 houdende diverse tijdelijke en structurele bepalingen inzake justitie in het kader van de strijd tegen de verspreiding van het coronavirus COVID-19 (*Belgisch Staatsblad* van 24 december 2020).

Deze officieuze coördinatie in het Duits is opgemaakt door de Centrale dienst voor Duitse vertaling in Malmédy.

SERVICE PUBLIC FEDERAL INTERIEUR

[C – 2022/20641]

13 AVRIL 2019. — Code civil, Livre 3, Titre 4. — Coordination officieuse en langue allemande

Le texte qui suit constitue la coordination officieuse en langue allemande du Titre 4 du Livre 3 du Code civil (*Moniteur belge* du 17 mars 2020), tel qu'il a été modifié successivement par :

- la loi du 31 juillet 2020 portant dispositions urgentes diverses en matière de justice (*Moniteur belge* du 7 août 2020),
- la loi du 20 décembre 2020 portant des dispositions diverses temporaires et structurelles en matière de justice dans le cadre de la lutte contre la propagation du coronavirus COVID-19 (*Moniteur belge* du 24 décembre 2020).

Cette coordination officieuse en langue allemande a été établie par le Service central de traduction allemande à Malmédy.

FÖDERALER ÖFFENTLICHER DIENST INNERES

[C – 2022/20641]

13. APRIL 2019 — Zivilgesetzbuch, Buch 3, Titel 4 — Inoffizielle Koordinierung in deutscher Sprache

Der folgende Text ist die inoffizielle Koordinierung in deutscher Sprache des Titels 4 von Buch 3 des Zivilgesetzbuches, so wie er nacheinander abgeändert worden ist durch:

- das Gesetz vom 31. Juli 2020 zur Festlegung verschiedener dringender Bestimmungen im Bereich Justiz,
- das Gesetz vom 20. Dezember 2020 zur Festlegung verschiedener zeitweiliger und struktureller Bestimmungen im Bereich Justiz im Rahmen der Bekämpfung der Ausbreitung des Coronavirus COVID-19.

Diese Übersetzung ist von der Zentralen Dienststelle für Deutsche Übersetzungen in Malmédy erstellt worden.

ZIVILGESETZBUCH

BUCH 1 - ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

(...)

BUCH 2 - PERSONEN, FAMILIE UND VERMÖGENSRECHT IN PAARGEMEINSCHAFTEN

(...)

BUCH 3 - GÜTER

(...)

TITEL 4 - Miteigentum

Art. 3.68 - Begriffsbestimmung

Miteigentum liegt vor, wenn verschiedene Personen ein Eigentumsrecht an demselben Gut oder einer Gesamtheit von Gütern haben, ohne dass eine von ihnen ein ausschließliches Recht an einem bestimmten Teil dieses Guts beziehungsweise dieser Güter geltend machen kann.

Wenn sich das Miteigentum auf eine rechtliche Gesamtheit von Gütern bezieht, haben die Rechte der Miteigentümer nur diese Gesamtheit und nicht die einzelnen Güter zum Gegenstand.

Miteigentum kann durch Zufall, durch den Willen der Parteien oder zwangsweise entstehen.

Untertitel 1 - Zufälliges Miteigentum

Art. 3.69 - Ungeteilter Anteil

Bei zufälligem Miteigentum wird vermutet, dass die ungeteilten Anteile der Miteigentümer gleich sind, vorbehaltlich des Gegenbeweises.

Art. 3.70 - Befugnisse in Bezug auf den Anteil

Vorbehaltlich anderer Bestimmungen des vorliegenden Buches kann jeder Miteigentümer seinen Anteil verwalten, veräußern und mit dinglichen Rechten belasten, sofern die unkörperliche Natur des Anteils dem nicht entgegensteht.

Art. 3.71 - Materieller Gebrauch und Genuss

Jeder Miteigentümer hat Anrecht auf den materiellen Gebrauch und den Genuss des ungeteilten Guts gemäß der Bestimmung dieses Guts und ohne dass dieser Gebrauch und dieser Genuss seinen proportionalen Anteil übersteigen.

Art. 3.72 - Erhaltung und vorläufige Verwaltung

Ein Miteigentümer kann Erhaltungshandlungen und Handlungen der vorläufigen Verwaltung vornehmen, ohne dass er dafür die Zustimmung der anderen Miteigentümer benötigt.

Er kann notfalls auch Verfügungshandlungen vornehmen, wenn es sich um Güter handelt, die verderblich sind oder schnell an Wert verlieren. Derjenige, der die Handlung vorgenommen hat, muss dies unverzüglich den anderen Miteigentümern notifizieren.

Art. 3.73 - Verwaltung und Verfügung

Andere Verwaltungshandlungen sowie Verfügungshandlungen in Bezug auf das ungeteilte Gut müssen mit der Zustimmung aller Miteigentümer vorgenommen werden, es sei denn, der Richter urteilt, dass eine Weigerung einen Rechtsmissbrauch darstellen würde.

Art. 3.74 - Proportionaler Beitrag zu den Lasten

Jeder Miteigentümer trägt im Verhältnis zu seinem Anteil zu den mit dem Miteigentum verbundenen Lasten bei.

Bei diesen Lasten handelt es sich um die erforderlichen Erhaltungs- und Unterhaltsausgaben sowie um die Verwaltungskosten, Steuern und anderen Lasten, die das ungeteilte Gut betreffen.

Art. 3.75 - Teilung

Jeder Miteigentümer kann jederzeit die Teilung der Güter in zufälligem Miteigentum verlangen. Gemäß Artikel 1561 des Gerichtsgesetzbuchs steht seinen Gläubigern dasselbe Recht zu.

Die Miteigentümer können jedoch vereinbaren, die Teilung für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren auszusetzen. Ein solcher Vertrag kann erneuert werden und ist nach seiner Übertragung in die Register des zuständigen Amts der Generalverwaltung Vermögensdokumentation Dritten gegenüber wirksam, wenn unbewegliche Güter betroffen sind.

Untertitel 2 - Freiwilliges Miteigentum

Art. 3.76 - Anwendbare Bestimmungen

Jede Form von Miteigentum, die freiwillig entstanden ist, ist vertraglich geregelt. In Ermangelung einer anderslautenden Klausel und vorbehaltlich folgender Bestimmungen finden die Bestimmungen von Titel 4 Untertitel 1 Anwendung.

Art. 3.77 - Beendigung

Artikel 3.75 findet keine Anwendung auf freiwilliges Miteigentum.

Freiwilliges Miteigentum für eine befristete Dauer ist nur für seine restliche Dauer und höchstens für fünf Jahre und, wenn unbewegliche Güter betroffen sind, nur nach Übertragung des Vertrags in die Register des zuständigen Amts der Generalverwaltung Vermögensdokumentation Dritten gegenüber wirksam.

Ist das freiwillige Miteigentum jedoch für eine unbefristete Dauer geschaffen worden, kann jeder Miteigentümer ungeachtet einer anderslautenden Klausel den Vertrag unter Einhaltung einer angemessenen Kündigungsfrist kündigen. Ein Gläubiger der Miteigentümer kann unter denselben Bedingungen die Kündigung des unbefristeten freiwilligen Miteigentums vor Gericht beantragen.

In Ermangelung einer Einigung zwischen den Miteigentümern legt der Richter die Dauer der Kündigungsfrist fest. Er berücksichtigt dabei insbesondere die von den Parteien bereits aufgewendeten Kosten, das Fortbestehen des entscheidenden Grunds, der die Parteien zur Schaffung des freiwilligen Miteigentums veranlasst hat, und den Nachteil, der dem anderen Miteigentümer aus der Kündigung entsteht. Die Kündigungsfrist darf fünf Jahre nicht überschreiten.

Vorliegender Artikel findet auch auf Güter mit Tontine oder Zuwachsklausel Anwendung.

Untertitel 3 - Zwangsmiteigentum

KAPITEL 1 - Allgemeine Bestimmungen

Art. 3.78 - Begriffsbestimmung

Zwangsmiteigentum ist jede Form von Miteigentum, bei der das ungeteilte Gut aufgrund seiner Funktion oder Bestimmung im Miteigentum stehen muss. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn dieses Gut das Zubehör eines privaten Guts jedes Miteigentümers ist. Die gemeinschaftliche Einfriedung unterliegt jedoch den besonderen Regeln von Titel 5 Untertitel 2.

Vorbehaltlich anderer Bestimmungen des vorliegenden Buches finden die Bestimmungen von Titel 4 Untertitel 1 auf diese Form von Miteigentum Anwendung.

Die Bestimmungen des vorliegenden Untertitels haben zwingenden Charakter.

Art. 3.79 - Verstärkte Zubehöreigenschaft

Wenn Güter sich von Natur aus in ungeteilter Rechtsgemeinschaft befinden, weil sie Zubehör eines privaten Guts sind, können die Miteigentümer Verwaltungs- oder Verfügungshandlungen hinsichtlich ihres Anteils am Miteigentum nur zusammen mit diesem privaten Gut vornehmen. Der Anteil kann ebenfalls nur mit dem privaten Gut gepfändet werden.

Art. 3.80 - Umfang der Anteile

Die Anteile der einzelnen Miteigentümer werden nach dem jeweiligen Wert der privaten Güter bestimmt, deren Zubehör sie sind.

Art. 3.81 - Lasten

Die mit diesem Miteigentum verbundenen Lasten, insbesondere die Unterhalts-, Reparatur- und Instandsetzungskosten, werden entsprechend dem jeweiligen Wert jedes privaten Guts aufgeteilt, es sei denn, die Parteien beschließen, sie im Verhältnis zum Nutzen aufzuteilen, den dieses Zubehör für jeden der privaten Anteile hat. Die Parteien können Wert und Nutzen als Kriterien nach eigenem Ermessen auch kombinieren.

Art. 3.82 - Änderungsarbeiten

§ 1 - Vorbehaltlich anderer Bestimmungen des vorliegenden Buches steht es jedem Miteigentümer frei, auf eigene Kosten am ungeteilten Gut Änderungen vorzunehmen, vorausgesetzt, dass er die Bestimmung des ungeteilten Guts nicht ändert und die Rechte der anderen Miteigentümer nicht beeinträchtigt.

§ 2 - Außerdem haben die einzelnen Miteigentümer und die zugelassenen Betreiber öffentlicher Versorgungseinrichtungen das gesetzliche und unentgeltliche Recht, Kabel, Leitungen und zugehörige Ausrüstungen in oder auf den gemeinschaftlichen Teilen anzulegen, zu unterhalten oder instand zu setzen, sofern mit diesen Arbeiten bezweckt wird, die Infrastruktur für den oder die Eigentümer und Nutzer der betreffenden privaten Teile im Bereich Energie, Wasser oder Telekommunikation zu optimieren, und sofern die anderen einzelnen Miteigentümer oder gegebenenfalls die Miteigentümerversammlung nicht die finanziellen Lasten dafür tragen müssen. Wer diese Infrastruktur für eigene Rechnung angelegt hat, bleibt Eigentümer dieser Infrastruktur, die sich in den gemeinschaftlichen Teilen befindet.

Zu diesem Zweck sendet der einzelne Miteigentümer oder der Betreiber mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten allen anderen Miteigentümern oder, falls es einen Gebäudeverwalter gibt, dem Gebäudeverwalter per Einschreibesendung, in der die Adresse des Absenders vermerkt ist, eine Beschreibung der geplanten Arbeiten und eine Rechtfertigung für die Optimierung der geplanten Infrastruktur zu. Die Miteigentümer oder gegebenenfalls die

Miteigentümergeinschaften können entscheiden, die Arbeiten zur Optimierung der Infrastruktur selbst auszuführen. In diesem Fall müssen sie die anderen Miteigentümer und den Betreiber auf die in vorliegendem Absatz angegebene Weise von ihrer Absicht in Kenntnis setzen. Diese Arbeiten müssen binnen sechs Monaten nach Empfang ihrer Einschreibesendung beginnen.

Die Miteigentümer oder gegebenenfalls die Miteigentümergeinschaft können, zur Vermeidung des Verfalls ihrer Rechte, binnen zwei Monaten nach Empfang dieser Einschreibesendung auf der Grundlage eines rechtmäßigen Interesses anhand einer an den Absender gerichteten Einschreibesendung gegen die geplanten Arbeiten Einspruch erheben. Ein rechtmäßiges Interesse besteht in folgenden Fällen:

- In den betreffenden gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes gibt es bereits eine solche Infrastruktur oder
- die Infrastruktur oder die Arbeiten zur Errichtung der Infrastruktur führen zu bedeutenden Schäden, was das Erscheinungsbild des Gebäudes oder der gemeinschaftlichen Teile, die Nutzung der gemeinschaftlichen Teile, die Hygiene oder ihre Sicherheit betrifft, oder
- die geplanten Arbeiten führen zu keiner Optimierung der Infrastruktur oder bewirken eine Erhöhung der finanziellen Lasten für die anderen Miteigentümer oder Nutzer.

Wer diese Infrastruktur anlegt, unterhält oder instand setzt, ist verpflichtet, die Arbeiten so durchzuführen, dass so wenig wie möglich Belästigungen für die Bewohner entstehen, und dementsprechend mit den anderen Miteigentümern oder, falls es einen Gebäudeverwalter gibt, mit dem Gebäudeverwalter gutgläubig Absprache zu halten. Die Miteigentümer, die Bewohner oder, falls es einen Gebäudeverwalter gibt, der Gebäudeverwalter können die Arbeiten jederzeit verfolgen und beim betreffenden Miteigentümer oder beim betreffenden Betreiber der öffentlichen Versorgungseinrichtung Informationen darüber anfragen.

Art. 3.83 - Einschränkungen bei der Teilung

Güter in Zwangsmiteigentum können nur mit Zustimmung aller Miteigentümer geteilt werden, es sei denn, sie haben in Bezug auf Güter, deren Zubehör sie sind, jeden, selbst zukünftigen oder potenziellen, Nutzen verloren.

KAPITEL 2 - Zwangsmiteigentum an Gebäuden oder Gebäudegruppen

Abschnitt 1 - Allgemeine Bestimmungen

Art. 3.84 - Allgemeine Bestimmung

Die in den Artikeln 3.78 bis 3.83 aufgeführten Grundsätze über das Zwangsmiteigentum und die Regeln des vorliegenden Kapitels finden Anwendung auf unbewegliche Güter, auf denen ein Gebäude oder eine Gebäudegruppe errichtet ist oder errichtet werden kann, an denen das Eigentumsrecht nach Losen aufgeteilt ist, die je einen privaten Teil und einen Anteil am gemeinschaftlichen Immobilienbestand umfassen. Von vorliegendem Kapitel kann abgewichen werden, wenn die Art der gemeinschaftlichen Teile es rechtfertigt, vorausgesetzt, dass alle Miteigentümer mit dieser Abweichung einverstanden sind und eine Basisurkunde erstellt wird, durch die getrennte private Teile gegründet werden.

Jedes Gebäude oder jede Gebäudegruppe, auf die diese Grundsätze anwendbar sind, muss aufgrund einer Basisurkunde und einer Miteigentumsordnung sowie einer Hausordnung, die privatschriftlich erstellt werden kann, verwaltet werden.

In Ermangelung von Rechtstiteln oder wenn die Rechtstitel widersprüchlich sind, gelten die Gebäude- oder Grundstücksteile, die für die Nutzung durch alle Miteigentümer oder durch einige von ihnen bestimmt sind, als gemeinschaftlich.

In der Basisurkunde kann in dem Fall, wo das Gebäude oder die Gebäudegruppe aus zwanzig Losen oder mehr besteht, die Gründung einer oder mehrerer Teilvereinigungen für die Lose eines oder mehrerer Gebäude der Gebäudegruppe und, in dem Fall, wo in einem Gebäude eine räumliche Aufteilung in deutlich zu unterscheidende Unterteilungen besteht, für die Lose einer oder mehrerer dieser Unterteilungen vorgesehen werden. Diese Teilvereinigungen sind nur für die in der Basisurkunde bezeichneten besonderen gemeinschaftlichen Teile zuständig, wobei die Hauptvereinigung ausschließlich für die allgemeinen gemeinschaftlichen Teile und die Angelegenheiten, die zur gemeinschaftlichen Verwaltung des Miteigentums gehören, zuständig bleibt. Artikel 3.84 und folgende sind auf diese Teilvereinigungen anwendbar.

Art. 3.85 - Satzung und Hausordnung

§ 1 - Die Basisurkunde und die Miteigentumsordnung, die die Satzung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe bilden, sowie jede Änderung, die daran vorgenommen wird, müssen Gegenstand einer authentischen Urkunde sein.

Die Basisurkunde enthält die Beschreibung des gesamten unbeweglichen Guts und der privaten und gemeinschaftlichen Teile sowie die Festsetzung des jedem privaten Teil zugeordneten Anteils an den gemeinschaftlichen Teilen, wobei für diese Festsetzung der jeweilige Wert dieser privaten Teile berücksichtigt wird, der nach der Netto-Grundfläche, der Zweckbestimmung und der Lage des privaten Teils auf der Grundlage eines mit Gründen versehenen Berichts eines Notars, eines Landmesser-Gutachters, eines Architekten oder eines Immobilienmaklers festgelegt wird.

Dieser Bericht wird in die Basisurkunde aufgenommen.

Die Miteigentumsordnung muss Folgendes beinhalten:

1. die Beschreibung der Rechte und Pflichten jedes Miteigentümers in Bezug auf die privaten und gemeinschaftlichen Teile. Die Miteigentümer haben einen proportionalen Anspruch auf Nutzung der gemeinschaftlichen Teile, außer bei anderslautenden Bestimmungen in der Satzung. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei einer solchen satzungsgemäßen Abweichung um eine Dienstbarkeit handelt, vorbehaltlich einer abweichenden Klausel,
2. die mit Gründen versehenen Kriterien und den Berechnungsmodus für die Aufteilung der Lasten sowie gegebenenfalls die Klauseln und Sanktionen in Bezug auf die Nichtzahlung dieser Lasten.

§ 2 - Die Parteien, die die ursprüngliche Satzung unterzeichnet haben, haben das Recht, bis zum Zeitpunkt der vorläufigen Abnahme der betreffenden gemeinschaftlichen Teile die Satzung zu ändern, sofern dies durch technische Umstände oder durch das rechtmäßige Interesse der Miteigentümergeinschaft gerechtfertigt ist, die Rechte der anderen Miteigentümer an ihrem privaten Teil nicht beeinträchtigt und keine zusätzlichen Verpflichtungen für einen oder mehrere Miteigentümer mit sich bringt. Die Parteien, die die ursprüngliche Satzung unterzeichnet haben, tragen die Kosten für diese Änderung.

Diese Parteien senden allen anderen Miteigentümern mindestens zwei Monate vor Ausfertigung der Änderungsurkunde per Einschreibesendung einen Entwurf der Satzungsänderung zu, in dem die Kontaktdaten des beurkundenden Notars ausdrücklich angegeben sind. Ein Miteigentümer muss zur Vermeidung des Verfalls seiner Rechte binnen zwei Monaten nach Empfang dieser Sendung anhand einer an den betreffenden Notar gerichteten Einschreibesendung Einspruch gegen diese Änderung erheben und gegebenenfalls vor Gericht treten.

§ 3 - Durch eine Privaturkunde wird eine Hausordnung erstellt. Die Hausordnung enthält mindestens folgende Angaben:

1. die Regeln in Bezug auf die Weise, wie die Generalversammlung einberufen wird und arbeitet, und in Bezug auf deren Befugnisse und gegebenenfalls den von der Generalversammlung in Anwendung von Artikel 3.88 § 1 Nr. 1 Buchstabe c) festgelegten Betrag,
2. die Weise der Ernennung eines Gebäudeverwalters, den Umfang seiner Befugnisse, die Dauer seines Mandats und die Modalitäten für die Erneuerung dieses Mandats, die Modalitäten für die eventuelle Kündigung seines Vertrags sowie die Verpflichtungen, die sich aus dem Ende seines Auftrags ergeben,
3. den jährlichen fünfzehntägigen Zeitraum, in dem die ordentliche Generalversammlung der Miteigentümerversammlung stattfindet.

§ 4 - Jede Klausel, durch die das Recht des Miteigentümers eingeschränkt wird, einer Person seiner Wahl die Verwaltung seines Loses anzuvertrauen, gilt als ungeschrieben.

§ 5 - Jede Klausel, durch die einem oder mehreren Schiedsrichtern die Gerichtsbarkeit anvertraut wird, über Streitsachen zu entscheiden, die in Zusammenhang mit der Anwendung des vorliegenden Kapitels auftreten könnten, gilt als ungeschrieben. Dies schließt weder die Anwendung der Artikel 1724 und folgende des Gerichtsgesetzbuches über die Vermittlung noch die Anwendung der Artikel 1738 und folgende des Gerichtsgesetzbuches über die kooperative Praxis aus.

Abschnitt 2 - Rechtspersönlichkeit der Miteigentümerversammlung

Art. 3.86 - Miteigentümerversammlung

§ 1 - Die Miteigentümerversammlung erhält Rechtspersönlichkeit, wenn die beiden folgenden Bedingungen erfüllt sind:

1. Entstehung der ungeteilten Rechtsgemeinschaft durch Abtretung oder Zuerkennung mindestens eines Loses;
2. Übertragung der Basisurkunde und der Miteigentumsordnung in die Register des zuständigen Amtes der Generalverwaltung Vermögensdokumentation. Die Pläne des Gebäudes können in Form einer vom Notar beglaubigten Abschrift beigefügt werden.

Sie trägt den Namen "Miteigentümerversammlung" mit nachgestellter Angabe der Lage des Gebäudes oder der Gebäudegruppe.

Sie hat ihren Sitz im Gebäude. Falls es sich um eine Gebäudegruppe handelt, wird in der Basisurkunde festgelegt, welches Gebäude Sitz der Vereinigung ist.

Auf allen von der Miteigentümerversammlung ausgehenden Unterlagen wird die Unternehmensnummer dieser Vereinigung angegeben.

§ 2 - Wird die Satzung nicht oder mit Verspätung übertragen, kann die Miteigentümerversammlung sich Dritten gegenüber nicht auf ihre Rechtspersönlichkeit berufen, obwohl Dritte die Möglichkeit haben, sie der Vereinigung gegenüber geltend zu machen. Teilvereinigungen können erst Rechtspersönlichkeit besitzen, wenn die Hauptvereinigung, von der sie abhängen, selbst Rechtspersönlichkeit besitzt.

§ 3 - Die Miteigentümerversammlung darf kein anderes Vermögen besitzen als die beweglichen Güter, die für die Verwirklichung ihres Zwecks notwendig sind, der ausschließlich darin besteht, das Gebäude oder die Gebäudegruppe zu erhalten und zu verwalten. Das Vermögen der Miteigentümerversammlung besteht mindestens aus Umlaufmitteln und Rücklagen.

Unter "Umlaufmittel" ist die Summe der Vorschüsse zu verstehen, die die Miteigentümer als Rückstellungen gezahlt haben, um periodische Ausgaben wie Kosten für Heizung und Beleuchtung der gemeinschaftlichen Teile und Verwaltungs- und Hausmeisterkosten zu bestreiten.

Unter "Rücklagen" ist die Summe der periodischen Kapitaleinbringungen zu verstehen, die dazu bestimmt sind, nicht periodische Ausgaben zu bestreiten, wie sie durch die Erneuerung eines Heizungssystems, die Reparatur oder die Erneuerung eines Aufzugs oder eine neue Bedachung entstehen können.

Die Miteigentümerversammlung muss spätestens nach Ablauf von fünf Jahren ab dem Datum der vorläufigen Abnahme der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes Rücklagen bilden, deren Jahresbeitrag nicht weniger als fünf Prozent des Gesamtbetrags der gewöhnlichen gemeinschaftlichen Lasten des vorhergehenden Geschäftsjahres betragen darf; die Miteigentümerversammlung kann mit einer Vierfünftelmehrheit der Stimmen beschließen, diese obligatorischen Rücklagen nicht zu bilden.

Diese Gelder müssen auf verschiedenen Konten angelegt werden, wobei ein getrenntes Konto für die Umlaufmittel und ein getrenntes Konto für die Rücklagen einzurichten ist; all diese Konten müssen auf den Namen der Miteigentümerversammlung eröffnet werden.

Das Vermögen der Miteigentümerversammlung besteht aus den von der Generalversammlung festgelegten periodischen Beiträgen der Miteigentümer. Der Gebäudeverwalter kann alle gerichtlichen und außergerichtlichen Maßnahmen ergreifen, um die Lasten beizutreiben.

Wenn das Eigentum an einem Los mit einem Nießbrauchrecht belastet ist, sind die Inhaber der dinglichen Rechte gesamtschuldnerisch zur Zahlung dieser Lasten verpflichtet. Der Gebäudeverwalter teilt allen betroffenen Parteien anlässlich der Aufforderung zur Kapitaleinbringung mit, welcher Anteil für die Rücklagen bestimmt ist.

§ 4 - Unbeschadet des Artikels 3.92 § 6 kann bei der Vollstreckung von Entscheidungen, durch die die Miteigentümerversammlung verurteilt wird, auf das Vermögen jedes Miteigentümers zurückgegriffen werden, und zwar im Verhältnis zu seinem Anteil, der gemäß Artikel 3.87 § 6 für die Abstimmung verwendet wird, wobei es sich je nach Fall entweder um den in Absatz 1 oder den in Absatz 2 erwähnten Anteil handelt.

*Abschnitt 3 - Organe der Miteigentümergeinschaft***Art. 3.87 - Generalversammlung: Organisation**

§ 1 - Jeder Eigentümer eines Loses ist Mitglied der Generalversammlung und nimmt [physisch oder, wenn die Einladung dies vorsieht, aus der Ferne] an den Beratungen teil. Er kann sich von einer Person beistehen lassen, vorausgesetzt, dass er den Gebäudeverwalter mindestens vier Werktage vor dem Tag der Generalversammlung per Einschreibesendung davon in Kenntnis setzt. Diese Person darf die Diskussion während der Generalversammlung weder leiten noch dominieren.

Im Falle einer Aufteilung des sich auf ein privates Los beziehenden Eigentumsrechts oder wenn das Eigentum an einem privaten Los mit einem Erbpacht-, Erbbau-, Nießbrauch-, Gebrauchs- oder Wohnrecht belastet ist, wird das Recht, an den Beratungen der Generalversammlung teilzunehmen, solange ausgesetzt, bis die Interessehabenden die Person bestimmen, die ihr Bevollmächtigter sein soll. Wenn einer der Interessehabenden oder sein gesetzlicher oder vertraglicher Vertreter nicht an der Bestimmung eines Bevollmächtigten teilnehmen können, bestimmen die anderen Interessehabenden rechtsgültig einen Bevollmächtigten. Letzterer wird zu den Generalversammlungen eingeladen, ist berechtigt, an den Beratungen dieser Generalversammlungen teilzunehmen, und erhält alle von der Miteigentümergeinschaft ausgehenden Unterlagen. Die Interessehabenden teilen dem Gebäudeverwalter die Identität ihres Bevollmächtigten schriftlich mit.

§ 2 - Der Gebäudeverwalter hält während des in der Hausordnung festgelegten Zeitraums oder jedes Mal, wenn im Interesse des Miteigentums dringend eine Entscheidung getroffen werden muss, eine Generalversammlung ab.

Unbeschadet des Absatzes 1 hält der Gebäudeverwalter auf Antrag eines oder mehrerer Miteigentümer, die mindestens ein Fünftel der Anteile an den gemeinschaftlichen Teilen besitzen, eine Generalversammlung ab. Dieser Antrag ist per Einschreibesendung an den Gebäudeverwalter zu richten, der binnen dreißig Tagen ab Empfang des Antrags den Miteigentümern die Einladung zusendet.

Wenn der Gebäudeverwalter diesem Antrag nicht Folge leistet, kann einer der Miteigentümer, der den Antrag mit unterzeichnet hat, selbst die Generalversammlung einberufen.

Gibt es keinen Gebäudeverwalter, können der Miteigentümersrat oder, in Ermangelung dessen, der Vorsitzende der letzten Generalversammlung oder, in Ermangelung dessen, ein oder mehrere Miteigentümer, die mindestens ein Fünftel der Anteile an den gemeinschaftlichen Teilen besitzen, die Generalversammlung einberufen, um einen Gebäudeverwalter zu ernennen.

§ 3 - In der Einladung werden Ort, Tag und Uhrzeit der stattzufindenden Generalversammlung sowie die Tagesordnung unter Angabe der Punkte, die zur Besprechung vorgelegt werden sollen, angegeben. Der Gebäudeverwalter setzt die schriftlichen Vorschläge, die er mindestens drei Wochen vor dem ersten Tag des in der Hausordnung festgelegten Zeitraums, in dem die ordentliche Generalversammlung stattzufinden hat, von den Miteigentümern oder vom Miteigentümersrat erhalten hat, auf die Tagesordnung.

In der Einladung wird angegeben, nach welchen Modalitäten die Unterlagen zu den Tagesordnungspunkten eingesehen werden können.

Die Einladung erfolgt per Einschreibesendung, es sei denn, dass die Empfänger individuell, ausdrücklich und schriftlich akzeptiert haben, die Einladung über ein anderes Kommunikationsmittel zu erhalten. Einladungen, die an die letzte dem Gebäudeverwalter zum Zeitpunkt des Versands bekannte Adresse verschickt werden, werden als ordnungsmäßig angesehen. Die mit der Einladung zur Generalversammlung verbundenen Verwaltungskosten gehen zu Lasten der Miteigentümergeinschaft.

Außer in Dringlichkeitsfällen wird die Einladung mindestens fünfzehn Tage vor dem Tag der Versammlung übermittelt.

§ 4 - Ein oder mehrere Miteigentümer oder der Miteigentümersrat, falls es einen gibt, können dem Gebäudeverwalter jederzeit die Punkte mitteilen, die sie auf die Tagesordnung einer Generalversammlung gesetzt haben möchten. Diese Punkte werden vom Gebäudeverwalter gemäß § 3 berücksichtigt. Können diese Punkte unter Berücksichtigung des Datums, an dem der Antrag beim Gebäudeverwalter eingegangen ist, jedoch nicht auf die Tagesordnung dieser Versammlung gesetzt werden, werden sie auf die Tagesordnung der darauffolgenden Generalversammlung gesetzt.

§ 5 - Ein Miteigentümer führt den Vorsitz der Generalversammlung.

Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn zu Beginn der Generalversammlung mehr als die Hälfte der Miteigentümer anwesend oder vertreten sind und sofern diese Miteigentümer mindestens die Hälfte der Anteile an den gemeinschaftlichen Teilen besitzen.

Die Generalversammlung ist jedoch auch beschlussfähig, wenn die zu Beginn der Generalversammlung anwesenden oder vertretenen Miteigentümer mehr als drei Viertel der Anteile an den gemeinschaftlichen Teilen vertreten.

Wird keines der beiden Quoren erreicht, tritt nach Ablauf einer Frist von mindestens fünfzehn Tagen eine zweite Generalversammlung zusammen, die unabhängig von der Anzahl anwesender oder verteilter Mitglieder und unabhängig von den Miteigentumsanteilen, die diese Mitglieder besitzen, beschlussfähig ist.

§ 6 - Jeder Miteigentümer verfügt über eine Anzahl Stimmen, die seinem Anteil an den gemeinschaftlichen Teilen entspricht.

Wenn in der Miteigentümergeinschaft vorgesehen ist, dass die Lasten in Bezug auf einen gemeinschaftlichen Teil des Gebäudes oder der Gebäudegruppe ausschließlich bestimmten Miteigentümern zu Lasten gelegt werden, nehmen nur diese Miteigentümer an der Abstimmung teil, vorausgesetzt, dass diese Beschlüsse die gemeinschaftliche Verwaltung des Miteigentums nicht beeinträchtigen. Jeder dieser Miteigentümer stimmt mit einer Anzahl Stimmen ab, die proportional zu seinem Anteil an den genannten Lasten ist.

§ 7 - Jeder Miteigentümer kann sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen, der Mitglied der Generalversammlung ist oder nicht.

In der Vollmacht wird der Name des Bevollmächtigten angegeben.

Es kann sich um eine General- oder eine Sondervollmacht handeln, die nur für eine einzige Generalversammlung gelten kann, es sei denn, dass von einer notariellen General- oder Sondervollmacht Gebrauch gemacht wird. Vorbehaltlich anderslautender Bestimmung gilt eine Vollmacht, die für eine Generalversammlung erteilt wird, ebenfalls für die Generalversammlung, die organisiert wird, weil bei der ersten Generalversammlung das Quorum nicht erreicht wurde.

Niemand darf mit einer höheren Anzahl Stimmen als der Summe der Stimmen, über die die anderen anwesenden oder vertretenen Miteigentümer verfügen, an einer Abstimmung teilnehmen, auch nicht als Vollmachtgeber oder Bevollmächtigter.

Niemand darf mehr als drei Stimmrechtsvollmachten annehmen. Ein Bevollmächtigter darf dennoch mehr als drei Stimmrechtsvollmachten erhalten, wenn die Gesamtzahl der Stimmen, über die er selber verfügt, und der Stimmen seiner Vollmachtgeber nicht mehr als 10 Prozent der Gesamtzahl der Stimmen beträgt, die der Gesamtheit der Lose des Miteigentums zukommen.

Der Gebäudeverwalter darf nicht als Bevollmächtigter eines Miteigentümers auf der Generalversammlung auftreten, unbeschadet seines Rechts, in seiner eventuellen Eigenschaft als Miteigentümer an den Beratungen der Versammlung teilzunehmen.

§ 8 - Die Beschlüsse der Generalversammlung werden mit der absoluten Mehrheit der Stimmen der zum Zeitpunkt der Abstimmung anwesenden oder vertretenen Miteigentümer gefasst, es sei denn, das Gesetz schreibt eine qualifizierte Mehrheit vor.

Für die Berechnung der erforderlichen Mehrheit werden Enthaltungen, Blankostimmen und ungültige Stimmen nicht als abgegebene Stimmen angesehen.

§ 9 - Eine von der Miteigentümergeinschaft bevollmächtigte oder angestellte Person oder eine Person, die im Rahmen irgendeines anderen Vertrags für diese Vereinigung Dienste leistet, darf weder persönlich noch per Vollmacht an den Beratungen und Abstimmungen über den ihr erteilten Auftrag teilnehmen.

§ 10 - Der Gebäudeverwalter erstellt das Protokoll über die von der Generalversammlung gefassten Beschlüsse unter Angabe der erzielten Mehrheiten und des Namens der Miteigentümer, die dagegen gestimmt oder sich der Stimme enthalten haben.

Dieses Protokoll wird am Ende der Sitzung und nach seiner Verlesung vom Vorsitzenden der Generalversammlung, von dem bei der Eröffnung der Sitzung bestimmten Sekretär und von allen zu diesem Zeitpunkt noch anwesenden Miteigentümern oder ihren Bevollmächtigten unterzeichnet.

§ 11 - Die Mitglieder der Miteigentümergeinschaft können einstimmig und schriftlich alle Beschlüsse fassen, die in die Zuständigkeiten der Generalversammlung fallen, mit Ausnahme der Beschlüsse, für die eine authentische Urkunde ausgefertigt werden muss. Der Gebäudeverwalter erstellt darüber ein Protokoll.

§ 12 - Der Gebäudeverwalter nimmt binnen dreißig Tagen nach der Generalversammlung die in den Paragraphen 10 und 11 erwähnten Beschlüsse in das in Artikel 3.93 § 4 vorgesehene Register auf und übermittelt sie binnen derselben Frist jedem Inhaber eines dinglichen Rechts an einem Los, der, gegebenenfalls aufgrund von Artikel 3.87 § 1 Absatz 2, Stimmrecht in der Generalversammlung hat, und den anderen Gebäudeverwaltern. Hat einer von ihnen das Protokoll binnen der festgelegten Frist nicht erhalten, setzt er den Gebäudeverwalter schriftlich davon in Kenntnis.

[Art. 3.87 § 1 Abs. 1 abgeändert durch Art. 58 des G. vom 20. Dezember 2020 (B.S. vom 24. Dezember 2020)]

Art. 3.88 - Generalversammlung: Beschlussfassung

§ 1 - Die Generalversammlung beschließt:

1. mit Zweidrittelmehrheit der Stimmen:

a) über alle Änderungen der Satzung, sofern sie nur den Genuss, den Gebrauch oder die Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile betreffen, unbeschadet des Artikels 3.85 § 2,

b) über alle Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen, mit Ausnahme der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeiten und der Erhaltungsarbeiten und Handlungen der vorläufigen Verwaltung, über die mit der absoluten Mehrheit der Stimmen der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer entschieden werden kann, unbeschadet des Artikels 3.89 § 5 Nr. 2,

c) über den Betrag der Aufträge und Verträge, ab dem ein Wettbewerbsaufruf Pflicht ist, außer für die in Artikel 3.89 § 5 Nr. 2 erwähnten Handlungen,

d) mit einer besonderen Begründung, über Arbeiten an bestimmten privaten Teilen, die aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen von der Miteigentümergeinschaft durchgeführt werden.

Durch diesen Beschluss ändert sich keinesfalls die Aufteilung der Kosten für diese Arbeiten unter die Miteigentümer.

2. mit Vierfünftelmehrheit der Stimmen:

a) über alle anderen Änderungen der Satzung, einschließlich der Änderungen der Aufteilung der Miteigentümlasten,

b) über die Änderung der Bestimmung des unbeweglichen Guts oder eines Teils davon,

c) über den Wiederaufbau des unbeweglichen Guts oder die Instandsetzung des beschädigten Teils im Falle einer teilweisen Zerstörung,

d) über den Erwerb neuer unbeweglicher Güter, die dazu bestimmt sind, gemeinschaftliches Eigentum zu werden,

e) über alle Verfügungshandlungen in Bezug auf gemeinschaftliche unbewegliche Güter einschließlich der Änderung der dinglichen Gebrauchsrechte an den gemeinschaftlichen Teilen zu Gunsten eines einzigen Miteigentümers, vorausgesetzt, dass dies durch das rechtmäßige Interesse der Miteigentümergeinschaft begründet ist, gegebenenfalls gegen Zahlung einer Entschädigung, die proportional zu dem Schaden ist, der dadurch verursacht werden könnte,

f) über Änderungen der Satzung entsprechend Artikel 3.84 Absatz 4,

g) über die Aufteilung eines Loses oder die vollständige Zusammenlegung oder Teilzusammenlegung zweier oder mehrerer Lose,

h) [vorbehaltlich des Artikels 3.92 § 1 Absatz 6, über den Abbruch und den vollständigen Wiederaufbau des Gebäudes aus Gründen der gesundheitlichen Zuträglichkeit oder der Sicherheit oder aufgrund der Tatsache, dass die Kosten für die Anpassung des Gebäudes an die Gesetzesbestimmungen im Vergleich zum Wert des bestehenden Gebäudes übermäßig hoch sind.

In diesem Fall kann ein Miteigentümer sein Los zu Gunsten der anderen Miteigentümer gegen einen Ausgleich abtreten, wenn der Wert dieses Loses geringer ist als der Anteil, den er an den Gesamtkosten der Arbeiten zu übernehmen hätte. Kommt keine Einigung zustande, wird der Ausgleich vom Richter entsprechend dem aktuellen Marktwert des betreffenden Loses bestimmt, ohne dass dabei der Beschluss der Generalversammlung berücksichtigt wird.]

§ 2 - Bei vollständiger oder teilweiser Zerstörung werden die Entschädigungen für das zerstörte unbewegliche Gut vorrangig für seinen Wiederaufbau verwendet, wenn der Wiederaufbau beschlossen wird.

Unbeschadet der Klagen gegen den für den Schadensfall verantwortlichen Eigentümer, Bewohner oder Dritten müssen die Miteigentümer sich im Falle des Wiederaufbaus oder der Instandsetzung im Verhältnis zu ihrem Anteil am Miteigentum an den Kosten beteiligen.

§ 3 - Alle Miteigentümer befinden sich einstimmig über alle Änderungen der Aufteilung der Anteile am Miteigentum durch Vorlage eines Berichts, wie in Artikel 3.85 § 1 Absatz 2 vorgesehen.

Wenn die Generalversammlung jedoch mit der gesetzlich erforderlichen qualifizierten Mehrheit über Arbeiten, die Aufteilung oder Zusammenlegung, von Losen oder Verfügungshandlungen beschließt, kann sie mit der gleichen qualifizierten Mehrheit über die Änderung der Aufteilung der Anteile am Miteigentum, falls diese Änderung notwendig ist, befinden.

Wenn mit der gesetzlich erforderlichen Mehrheit über die Gründung von Teilvereinigungen beschlossen wird, kann die Änderung der Anteile am Miteigentum, die infolge dieser Änderung notwendig ist, von der Generalversammlung mit der gleichen Mehrheit beschlossen werden.

[Die Generalversammlung beschließt auch mit Einstimmigkeit aller Miteigentümer über den vollständigen Abbruch und Wiederaufbau des Gebäudes, wenn die in § 1 Nr. 2 Buchstabe *h*) erwähnten Gründe nicht vorliegen.]

§ 4 - Wenn das Gesetz Einstimmigkeit aller Miteigentümer vorschreibt und diese Einstimmigkeit in der Generalversammlung aufgrund der Abwesenheit eines oder mehrerer Miteigentümer nicht erreicht wird, tritt nach Ablauf einer Frist von mindestens dreißig Tagen eine neue Generalversammlung zusammen, auf der der betreffende Beschluss von allen anwesenden oder vertretenen Miteigentümern einstimmig gefasst werden kann.

[Art. 3.88 § 1 einziger Absatz Buchstabe *h*) ersetzt durch Art. 43 Nr. 1 des G. vom 31. Juli 2020 (B.S. vom 7. August 2020); § 3 Abs. 4 eingefügt durch Art. 43 Nr. 2 des G. vom 31. Juli 2020 (B.S. vom 7. August 2020)]

Art. 3.89 - Gebäudeverwalter

§ 1 - Wenn der Gebäudeverwalter nicht in der Hausordnung bestimmt worden ist, wird er von der ersten Generalversammlung ernannt oder, wenn dies nicht der Fall ist, durch gerichtliche Entscheidung auf Antrag eines Miteigentümers oder eines Interesse habenden Dritten.

Die Bestimmungen, durch die die Beziehung zwischen dem Gebäudeverwalter und der Miteigentümergeinschaft geregelt wird, und die damit verbundene Entlohnung werden in einem schriftlichen Vertrag festgehalten. Dieser Vertrag umfasst insbesondere die Liste der Pauschalleistungen, die Liste der Zusatzleistungen und die damit verbundenen Entlohnungen. Eine nicht aufgeführte Leistung kann nicht entlohnt werden, vorbehaltlich eines Beschlusses der Generalversammlung.

Wenn der Gebäudeverwalter in der Hausordnung bestimmt worden ist, läuft sein Mandat von Rechts wegen bei der ersten Generalversammlung aus.

Das Mandat des Gebäudeverwalters darf drei Jahre nicht überschreiten, kann jedoch durch ausdrücklichen Beschluss der Generalversammlung erneuert werden. Die alleinige Tatsache, dass das Mandat des Gebäudeverwalters nicht erneuert wird, gibt keinen Anlass zu einer Entschädigung.

Unter Vorbehalt eines ausdrücklichen Beschlusses der Generalversammlung darf der Gebäudeverwalter keine Verpflichtung für einen Zeitraum eingehen, der über die Dauer seines Mandats hinausreicht.

§ 2 - Ein Auszug aus der Urkunde über die Bestimmung oder Ernennung des Gebäudeverwalters wird binnen acht Tagen ab dem Datum, an dem der Auftrag des Gebäudeverwalters beginnt, am Eingang des Gebäudes, das Sitz der Miteigentümergeinschaft ist, angeschlagen, und zwar so, dass er unveränderbar und zu jeder Zeit gut sichtbar ist.

Im Auszug sind außer dem Datum der Bestimmung oder Ernennung Name, Vornamen, Beruf und Wohnsitz des Gebäudeverwalters oder, falls es sich um eine Gesellschaft handelt, ihre Rechtsform, ihr Gesellschaftsname, ihr Gesellschaftssitz sowie ihre Unternehmensnummer, falls die Gesellschaft in der Zentralen Datenbank der Unternehmen eingetragen ist, angegeben. Ergänzend müssen darin auch alle anderen Angaben gemacht werden, die es jedem Interessierten ermöglichen, unverzüglich mit dem Gebäudeverwalter in Kontakt zu treten, und insbesondere muss der Ort angegeben werden, an dem die Hausordnung und das Beschlussregister der Generalversammlung eingesehen werden können.

Der Anschlag des Auszugs erfolgt auf Betreiben des Gebäudeverwalters.

§ 3 - Der König legt das Verfahren für die Eintragung des Gebäudeverwalters in die Zentrale Datenbank der Unternehmen fest.

§ 4 - Wenn die Zustellung nicht gemäß Artikel 35 des Gerichtsgesetzbuches erfolgen kann, erfolgt sie gemäß Artikel 38 desselben Gesetzbuches.

Der in Artikel 38 § 1 Absatz 3 erwähnte Brief muss dann an den Wohnsitz des Gebäudeverwalters gerichtet werden.

§ 5 - Ungeachtet der Befugnisse, die dem Gebäudeverwalter durch die Hausordnung zugeteilt werden, ist er damit beauftragt:

1. die von der Generalversammlung gefassten Beschlüsse auszuführen und ausführen zu lassen,
2. alle Erhaltungshandlungen und alle Handlungen der vorläufigen Verwaltung vorzunehmen,
3. das Vermögen der Miteigentümergeinschaft gemäß Artikel 3.86 § 3 zu verwalten,
4. die Miteigentümergeinschaft sowohl vor Gericht als auch bei der Verwaltung der gemeinschaftlichen Angelegenheiten zu vertreten. Vorbehaltlich anderslautender Bestimmungen im vorliegenden Untertitel wird eingeschriebene Korrespondenz zur Vermeidung der Nichtigkeit an den Wohnsitz oder, in Ermangelung dessen, an den Wohnort oder an den Gesellschaftssitz des Gebäudeverwalters und an den Sitz der Miteigentümergeinschaft gerichtet,
5. die Aufstellung der in Artikel 3.94 § 2 erwähnten Schulden binnen dreißig Tagen ab dem Ersuchen des Notars vorzulegen,
6. jeder Person, die das Gebäude aufgrund eines persönlichen oder dinglichen Rechts bewohnt, aber auf der Generalversammlung über keinerlei Stimmrecht verfügt, das Datum der Versammlungen mitzuteilen, damit sie ihre Fragen und Anmerkungen in Bezug auf die gemeinschaftlichen Teile schriftlich vorbringen kann; diese Fragen und Anmerkungen werden der Versammlung dann mitgeteilt. Die Mitteilung wird an einer gut sichtbaren Stelle in den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes angeschlagen,
7. wenn sein Mandat auf welche Weise auch immer geendet hat, binnen einer Frist von dreißig Tagen nach Ende seines Mandats seinem Nachfolger oder, in dessen Abwesenheit, dem Vorsitzenden der letzten Generalversammlung die gesamte Akte über die Verwaltung des Gebäudes zu übermitteln, einschließlich der Buchhaltung und der Aktiva, die er verwaltete, jedes Schadensfalls, einer Übersicht über das Konto, auf dem die Schadensfälle beglichen worden sind, sowie der Unterlagen, mit denen nachgewiesen wird, zu welchem Zweck jede Summe, die nicht auf den Finanzkonten des Miteigentums wiederzufinden ist, verwendet worden ist,
8. eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, mit der die Ausführung seines Auftrags gedeckt wird, und den Beweis für den Abschluss dieser Versicherung zu erbringen; im Falle eines unentgeltlichen Mandats wird diese Versicherung auf Kosten der Miteigentümergeinschaft abgeschlossen,
9. den Miteigentümern den Zugang zu allen nichtprivaten Unterlagen oder Informationen über das Miteigentum zu ermöglichen, und zwar auf alle in der Hausordnung oder durch die Generalversammlung festgelegten Weisen,
10. gegebenenfalls die Akte über spätere Arbeiten auf die vom König festgelegte Weise aufzubewahren,
11. im Hinblick auf den in Artikel 3.88 § 1 Nr. 1 Buchstabe *c*) erwähnten Wettbewerbsaufruf mehrere auf der Grundlage eines vorab ausgearbeiteten Lastenheftes erstellte Kostenvoranschläge vorzulegen,

12. der ordentlichen Generalversammlung einen Evaluationsbericht in Bezug auf die Verträge über regelmäßige Lieferungen vorzulegen,

13. vorab die Zustimmung der Generalversammlung einzuholen für alle Verträge zwischen der Miteigentümervereinigung und dem Gebäudeverwalter, seinen Angestellten, seinen Angehörigen, Verwandten oder Verschwägerten bis zum dritten Grad einschließlich oder denen seines Ehepartners bis zum gleichen Grad; das Gleiche gilt für Verträge zwischen der Miteigentümervereinigung und einem Unternehmen, dessen Eigentümer die obengenannten Personen sind, an dessen Kapital sie beteiligt sind, in dem sie eine leitende Funktion oder eine Kontrollfunktion ausüben oder in dem sie als Lohnempfänger oder Angestellte beschäftigt sind; ist der Gebäudeverwalter eine juristische Person, darf er, ohne durch einen Beschluss der Generalversammlung eigens dazu ermächtigt worden zu sein, für Rechnung der Miteigentümervereinigung keinen Vertrag mit einem Unternehmen abschließen, das direkt oder indirekt an seinem Kapital beteiligt ist,

14. die Liste und die Kontaktdaten der Personen, die berechtigt sind, an den Beratungen der Generalversammlung teilzunehmen, auf dem neuesten Stand zu halten, und den Miteigentümern auf ihre erste Anfrage hin sowie dem Notar, wenn er den Gebäudeverwalter darum ersucht, im Rahmen der Übertragung von Urkunden, die gemäß Artikel 3.30 in die Register des zuständigen Amts der Generalverwaltung Vermögensdokumentation übertragen werden, die Namen, Adressen, Anteile und Referenzangaben der Lose der anderen Miteigentümer mitzuteilen,

15. die Bücher der Miteigentümervereinigung auf klare, genaue und detaillierte Weise nach dem vom König zu erstellenden Mindestkonteneinheitsplan zu führen. Für jedes Miteigentum, Keller, Garagen und Parkplätze ausgenommen, das weniger als zwanzig Lose umfasst, darf eine vereinfachte Buchhaltung geführt werden, die mindestens die Einnahmen und Ausgaben, die Liquiditätslage sowie die Bewegungen der in bar und auf Konten verfügbaren Gelder, den Betrag der in Artikel 3.86 § 3 Absatz 2 und 3 erwähnten Umlaufmittel und Rücklagen, die Forderungen und die Schulden der Miteigentümer widerspiegelt,

16. den Haushaltsplan für die laufenden Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungsausgaben bezüglich der gemeinschaftlichen Teile und der gemeinschaftlichen Ausstattung des Gebäudes sowie einen Haushaltsplan für die vorhersehbaren außerordentlichen Kosten vorzubereiten; diese Haushaltspläne werden der Miteigentümervereinigung jährlich zur Abstimmung vorgelegt; sie werden der Tagesordnung der Generalversammlung beigelegt, die über diese Haushaltspläne abstimmen muss. Gegebenenfalls setzt der Gebäudeverwalter die Frage in Bezug auf die in den kommenden Jahren vorzusehenden außergewöhnlichen Arbeiten auf die Tagesordnung der Generalversammlung.

§ 6 - Der Gebäudeverwalter ist allein verantwortlich für seine Verwaltung; er kann seine Befugnisse nur mit Zustimmung der Generalversammlung und nur für eine bestimmte Dauer oder für bestimmte Zwecke übertragen.

§ 7 - Die Generalversammlung kann den Gebäudeverwalter immer entlassen. Sie kann ihm auch, wenn sie es für zweckmäßig erachtet, für eine bestimmte Dauer oder für bestimmte Zwecke einen vorläufigen Gebäudeverwalter beordnen. Jedoch kann nur der Richter einen durch Urteil ernannten Gebäudeverwalter entlassen.

§ 8 - Bei Verhinderung oder Untätigkeit des Gebäudeverwalters kann der Richter auf Antrag eines Miteigentümers für die von ihm festgelegte Dauer einen vorläufigen Gebäudeverwalter bestimmen.

Der Antragsteller muss die Heranziehung des Gebäudeverwalters in das Verfahren beantragen.

§ 9 - Innerhalb derselben Miteigentümervereinigung darf ein Gebäudeverwalter nicht gleichzeitig Mitglied des Miteigentümersrats oder Rechnungsprüfer sein.

Art. 3.90 - Miteigentümersrat

§ 1 - Für jedes Gebäude oder jede Gebäudegruppe mit mindestens zwanzig Losen, Keller, Garagen und Parkplätze ausgenommen, wird von der ersten Generalversammlung ein Miteigentümersrat gegründet. Dieser Rat, dem die Inhaber eines dinglichen Rechts mit Stimmrecht in der Generalversammlung angehören können, ist damit beauftragt, dafür zu sorgen, dass der Gebäudeverwalter seine Aufträge ordnungsgemäß ausführt, unbeschadet des Artikels 3.91. Bis zur Einrichtung und Zusammensetzung des obligatorischen Miteigentümersrats kann jedes Mitglied der Generalversammlung Klage gegen die Miteigentümervereinigung einreichen, um einen oder mehrere Miteigentümer oder, auf Kosten der Miteigentümervereinigung, einen Dritten bestimmen zu lassen, der die Aufträge des Miteigentümersrats ausführt.

§ 2 - Für Gebäude oder Gebäudegruppen mit weniger als zwanzig Losen, Keller, Garagen und Parkplätze ausgenommen, kann die Generalversammlung beschließen, einen Miteigentümersrat zu gründen, der sich auf dieselbe Weise zusammensetzt und dieselben Aufträge hat wie in § 1 vorgesehen.

§ 3 - Die Generalversammlung beschließt mit absoluter Mehrheit über die Ernennung der Mitglieder des Miteigentümersrats, und zwar für jedes Mitglied getrennt. Das Mandat der Mitglieder des Miteigentümersrats dauert bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung und ist erneuerbar.

§ 4 - Der Miteigentümersrat kann zur Ausführung seines Auftrags, nachdem er den Gebäudeverwalter informiert hat, alle Schriftstücke oder Unterlagen, die sich auf die Verwaltung durch den Gebäudeverwalter beziehen oder für das Miteigentum von Interesse sind, einsehen und kopieren. Vorbehaltlich der durch Gesetz dem Gebäudeverwalter, der Generalversammlung und dem Rechnungsprüfer zuerkannten Befugnisse kann der Miteigentümersrat infolge eines mit einer Zweidrittelmehrheit der Stimmen gefassten Beschlusses der Generalversammlung andere Aufträge oder Befugnisse erhalten. Von der Generalversammlung erteilte Aufträge oder übertragene Befugnisse dürfen sich nur auf ausdrücklich bestimmte Handlungen beziehen und gelten nur für ein Jahr. Während der ordentlichen Generalversammlung legt der Miteigentümersrat den Miteigentümern einen ausführlichen Jahresbericht über die Ausführung seines Auftrags vor.

Art. 3.91 - Rechnungsprüfer

Die Generalversammlung bestimmt jährlich einen Rechnungsprüfer oder ein Kollegium von Rechnungsprüfern, ob Miteigentümer oder nicht, die die Rechnungen der Miteigentümervereinigung kontrollieren und deren Befugnisse und Pflichten in der Hausordnung festgelegt werden.

Abschnitt 4 - Klagen - Öffentlichkeit - Wirksamkeit gegenüber Dritten und Übertragung

Art. 3.92 - Klagen

§ 1 - Die Miteigentümervereinigung ist befugt, als Klägerin und als Beklagte vor Gericht zu treten.

Ungeachtet des Artikels 3.86 § 3 hat die Miteigentümervereinigung das Recht, zur Wahrung aller Rechte bezüglich der Ausübung, Anerkennung oder Aberkennung von dinglichen oder persönlichen Rechten an den gemeinschaftlichen Teilen oder bezüglich der Verwaltung dieser Teile sowie im Hinblick auf die Änderung der Anteile an den gemeinschaftlichen Teilen oder der Aufteilung der Lasten als Klägerin und als Beklagte, sei es zusammen mit einem oder mehreren Miteigentümern oder nicht, vor Gericht zu treten. Es wird davon ausgegangen, dass sie die Eigenschaft und das erforderliche Interesse hat, um diese Rechte zu verteidigen.

Der Gebäudeverwalter ist ermächtigt, Dringlichkeitsklagen oder Klagen zur Wahrung von Rechten in Bezug auf die gemeinschaftlichen Teile einzureichen, vorausgesetzt, dass diese Klageeinreichungen so schnell wie möglich von der Generalversammlung bestätigt werden.

Der Gebäudeverwalter setzt die einzelnen Miteigentümer und die anderen Personen, die berechtigt sind, an den Beratungen der Generalversammlung teilzunehmen, unverzüglich von den Klagen, die von der oder gegen die Miteigentümervereinigung eingereicht worden sind, in Kenntnis.

Jeder Miteigentümer kann Klagen in Bezug auf sein eigenes Los jedoch allein einreichen, nachdem er den Gebäudeverwalter davon unterrichtet hat, der seinerseits die anderen Miteigentümer darüber informiert.

[In dem in Artikel 3.88 § 1 Nr. 2 Buchstabe *h*) erwähnten Fall muss die Miteigentümerversammlung binnen vier Monaten ab dem Datum, an dem die betreffende Generalversammlung stattgefunden hat, den Friedensrichter anrufen, es sei denn, der Beschluss ist von allen, die in der Generalversammlung stimmberechtigt sind, einstimmig gefasst worden. Die Klage richtet sich gegen alle Miteigentümer, die als stimmberechtigte Mitglieder der Generalversammlung dem Beschluss nicht zugestimmt haben. Die Ausführung des Beschlusses der Generalversammlung wird ausgesetzt, bis die gerichtliche Entscheidung über die Gesetzmäßigkeit des Beschlusses der Generalversammlung formell rechtskräftig geworden ist.]

§ 2 - Ist das finanzielle Gleichgewicht des Miteigentums ernsthaft gefährdet oder ist die Miteigentümerversammlung nicht imstande, für die Erhaltung des Gebäudes oder dessen Übereinstimmung mit den gesetzlichen Verpflichtungen zu sorgen, können der Gebäudeverwalter oder ein oder mehrere Miteigentümer, die mindestens ein Fünftel der Anteile an den gemeinschaftlichen Teilen besitzen, den Richter anrufen, um auf Kosten der Miteigentümerversammlung einen oder mehrere vorläufige Verwalter bestimmen zu lassen, die für die ihnen vom Richter zugewiesenen Aufträge an die Stelle der Organe der Miteigentümerversammlung treten.

§ 3 - Jeder Miteigentümer kann beim Richter beantragen, einen unregelmäßigen, betrügerischen oder unrechtmäßigen Beschluss der Generalversammlung für nichtig zu erklären oder abzuändern, wenn dieser Beschluss für ihn einen persönlichen Nachteil bedeutet.

Diese Klage muss binnen vier Monaten ab dem Datum, an dem die Generalversammlung stattgefunden hat, eingereicht werden.

§ 4 - Jeder Miteigentümer kann ebenfalls beim Richter beantragen, die Einberufung einer Generalversammlung binnen einer Frist anzuordnen, die der Richter festlegt, damit über einen vom betreffenden Miteigentümer bestimmten Vorschlag beraten werden kann, wenn der Gebäudeverwalter es unterlässt oder sich unberechtigterweise weigert, dies zu tun.

§ 5 - Wenn die erforderliche Mehrheit in der Generalversammlung nicht erreicht werden kann, kann ein Miteigentümer beim Richter die Erlaubnis beantragen, dringende und notwendige Arbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen auf Kosten der Vereinigung alleine auszuführen.

Er kann auch die Erlaubnis beantragen, Arbeiten, die er für nützlich hält, auf seine Kosten auszuführen, selbst dann, wenn die Arbeiten die gemeinschaftlichen Teile betreffen und die Generalversammlung sich ohne berechtigten Grund dagegen ausspricht.

§ 6 - Sobald der Kläger eine der in den Paragraphen 4 und 5 erwähnten Klagen eingereicht hat und sofern seine Klage nicht abgewiesen worden ist, ist er für jeden Schaden, der sich aus dem Fehlen einer Entscheidung ergeben könnte, von jeder Verantwortung befreit.

§ 7 - Ein Miteigentümer kann beim Richter beantragen:

1. die Aufteilung der Anteile an den gemeinschaftlichen Teilen anzupassen, wenn diese Aufteilung falsch berechnet worden ist oder infolge von Änderungen am Gebäude nicht mehr stimmt,
2. den Modus zur Aufteilung der Lasten abzuändern, wenn dieser für ihn einen persönlichen Nachteil bedeutet, sowie die Berechnung der Lasten anzupassen, wenn sie unrichtig ist oder infolge von Änderungen am Gebäude nicht mehr stimmt.

§ 8 - Wenn eine Minderheit von Miteigentümern die Generalversammlung unberechtigterweise daran hindert, einen Beschluss mit der gesetzlich erforderlichen Mehrheit zu fassen, kann jeder benachteiligte Miteigentümer gleichfalls beim Richter beantragen, dass dieser an die Stelle der Generalversammlung tritt und an ihrer Stelle den erforderlichen Beschluss fasst.

§ 9 - [Außer in dem in Absatz 5 erwähnten Fall muss sich der Miteigentümer, der Kläger oder Beklagter in einem Verfahren gegen die Miteigentümerversammlung ist], unbeschadet der späteren Abrechnungen, an den Vorschüssen für die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten und Honorare zu Lasten der Miteigentümerversammlung beteiligen.

Der Miteigentümer, der Beklagter in einem Gerichtsverfahren ist, das von der Miteigentümerversammlung eingeleitet wurde, deren Klage vom Richter für vollkommen unbegründet erklärt worden ist, wird davon befreit, sich an den Honoraren und Gerichtskosten zu beteiligen; diese werden auf die anderen Miteigentümer verteilt.

Der Miteigentümer, dessen Klage nach einem Gerichtsverfahren gegen die Miteigentümerversammlung vom Richter für vollkommen begründet erklärt wird, wird davon befreit, sich an den gemeinschaftlichen Ausgaben für die Honorare und Gerichtskosten zu beteiligen; diese werden auf die anderen Miteigentümer verteilt.

Wird die Klage für teilweise begründet erklärt, muss sich der klagende oder beklagte Miteigentümer an den Honoraren und Gerichtskosten beteiligen, die zu Lasten der Miteigentümerversammlung gehen.

[Im Falle einer in § 1 Absatz 6 erwähnten Klage gehen alle gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten und Honorare dieser Klage immer zu Lasten der Miteigentümerversammlung ohne Beteiligung der Miteigentümer, gegen die die Klage gerichtet ist. In Abweichung von Artikel 1017 Absatz 1 des Gerichtsgesetzbuchs wird die Miteigentümerversammlung immer in die Verfahrenskosten verurteilt.]

[Art. 3.92 § 1 Abs. 6 eingefügt durch Art. 44 Nr. 1 des G. vom 31. Juli 2020 (B.S. vom 7. August 2020); § 9 Abs. 1 abgeändert durch Art. 44 Nr. 2 des G. vom 31. Juli 2020 (B.S. vom 7. August 2020); § 9 Abs. 5 eingefügt durch Art. 44 Nr. 3 des G. vom 31. Juli 2020 (B.S. vom 7. August 2020)]

Art. 3.93 - Drittwirksamkeit

§ 1 - Die Satzungsbestimmungen können unmittelbar von Personen, denen gegenüber sie wirksam sind und die Inhaber eines dinglichen oder persönlichen Rechts am Gebäude in Miteigentum sind, Dritten gegenüber wirksam gemacht werden.

§ 2 - Jedes Mitglied der Generalversammlung der Miteigentümer informiert unverzüglich den Gebäudeverwalter über Änderungen seiner Adresse oder Änderungen im persönlichen oder dinglichen Statut seines Loses.

§ 3 - Die Hausordnung wird binnen einem Monat nach ihrer Erstellung auf Initiative des Gebäudeverwalters oder, wenn Letzterer noch nicht bestimmt worden ist, auf Initiative ihres Erstellers beim Sitz der Miteigentümerversammlung hinterlegt.

Der Gebäudeverwalter passt die Hausordnung unverzüglich gemäß den von der Generalversammlung beschlossenen Änderungen an. Wenn sich die geltenden Gesetzesbestimmungen ändern, muss der Gebäudeverwalter die Hausordnung ebenfalls anpassen, ohne dass es dafür eines vorherigen Beschlusses der Generalversammlung bedarf. Gegebenenfalls teilt der Gebäudeverwalter diese Information bei der nächstfolgenden Generalversammlung mit.

Die Hausordnung kann von allen Interesshabenden kostenlos vor Ort eingesehen werden.

§ 4 - Die Beschlüsse der Generalversammlung werden in einem Register festgehalten, das am Sitz der Miteigentümergeinschaft hinterlegt wird.

Dieses Register kann von allen Interessehabenden kostenlos vor Ort eingesehen werden.

§ 5 - Jede Bestimmung der Hausordnung und jeder Beschluss der Generalversammlung kann unmittelbar von den Personen, denen gegenüber die Bestimmung oder der Beschluss wirksam ist, Dritten gegenüber wirksam gemacht werden.

Sie sind verbindlich für jeden Inhaber eines dinglichen oder persönlichen Rechts an einem Los, der zum Zeitpunkt ihrer Annahme in der Generalversammlung Stimmrecht hat oder dieses Stimmrecht ausübt. Sie sind den anderen Inhabern eines dinglichen oder persönlichen Rechts an einem Los gegenüber unter nachstehenden Bedingungen wirksam, sofern gegebenenfalls eine Übertragung in die Register des zuständigen Amtes der Generalverwaltung Vermögensdokumentation erfolgt ist:

1. was die Bestimmungen und Beschlüsse betrifft, die vor Begründung des dinglichen oder persönlichen Rechts angenommen wurden, durch die Mitteilung, die der Besteller des Rechts dem Betroffenen, auf seine Kosten, zum Zeitpunkt der Begründung des Rechts über das Vorhandensein der Hausordnung und des in § 4 erwähnten Registers machen muss, oder, auf Anfrage des Inhabers des dinglichen oder persönlichen Rechts, durch eine entsprechende Mitteilung, die ihm durch den Gebäudeverwalter per Einschreibesendung gemacht wird; der Besteller des Rechts ist der Miteigentümergeinschaft und dem Inhaber des dinglichen oder persönlichen Rechts gegenüber allein verantwortlich für den Schaden, der wegen einer verspäteten oder nicht erfolgten Mitteilung entsteht;

2. was die Bestimmungen und Beschlüsse betrifft, die nach Begründung eines dinglichen oder persönlichen Rechts an einem Los angenommen wurden, durch eine entsprechende Mitteilung, die dem Betroffenen binnen dreißig Tagen nach Erhalt des Protokolls auf Initiative desjenigen, der dieses Protokoll in Anwendung von Artikel 3.87 § 12 erhalten hat, per Einschreibesendung gemacht wird.

Wer das Gebäude aufgrund eines persönlichen oder dinglichen Rechts bewohnt, auf der Generalversammlung jedoch kein Stimmrecht hat, kann beim Richter dennoch beantragen, Bestimmungen der Hausordnung oder unregelmäßige, betrügerische oder unrechtmäßige Beschlüsse der Generalversammlung, die nach Entstehung des Rechts angenommen werden, für nichtig zu erklären oder abzuändern, wenn sie einen persönlichen Nachteil für den Betroffenen bedeuten.

Diese Klage muss binnen zwei Monaten nach der Mitteilung, die dem Betroffenen diesbezüglich gemäß Absatz 2 Nr. 2 gemacht wird, und spätestens vier Monate nach dem Datum der Generalversammlung eingereicht werden.

Art. 3.94 - Übertragung eines Loses

§ 1 - Im Hinblick auf ein Rechtsgeschäft unter Lebenden zur Übertragung oder Feststellung eines Eigentumsrechts an einem Los übermittelt je nach Fall entweder der beurkundende Notar oder jemand, der von Berufs wegen als Vermittler auftritt, oder der ausscheidende Miteigentümer dem neuen Miteigentümer vor Unterzeichnung des Vertrags oder gegebenenfalls des Kaufangebots oder des Kaufversprechens folgende Informationen und Unterlagen, die der Gebäudeverwalter ihm auf einfache Anfrage innerhalb einer Frist von fünfzehn Tagen zukommen lässt:

1. den Betrag der Umlaufmittel und Rücklagen im Sinne von Artikel 3.86 § 3 Absatz 2 und 3,
2. den Betrag der eventuellen vom ausscheidenden Miteigentümer geschuldeten Rückstände, einschließlich der Kosten für die gerichtliche oder außergerichtliche Beitreibung und der Kosten für die Übermittlung der aufgrund des vorliegenden Paragraphen und des Paragraphen 2 zu erteilenden Informationen,
3. den Stand der Aufforderungen zur Kapitaleinbringung, die sich auf die Rücklagen beziehen und die von der Generalversammlung vor dem feststehenden Datum der Eigentumsübertragung beschlossen worden sind,
4. gegebenenfalls eine Übersicht über die laufenden Gerichtsverfahren in Zusammenhang mit dem Miteigentum und über die diesbezüglichen Beträge,
5. die Protokolle der ordentlichen und außerordentlichen Generalversammlungen der letzten drei Jahre sowie die periodischen Abrechnungen der Lasten der letzten zwei Jahre,
6. eine Abschrift der letzten Bilanz, die von der Generalversammlung der Miteigentümergeinschaft gebilligt worden ist.

Wenn der Gebäudeverwalter binnen fünfzehn Tagen nach der Anfrage nicht geantwortet hat, benachrichtigt je nach Fall entweder der Notar, die Person, die von Berufs wegen als Vermittler auftritt, oder der ausscheidende Miteigentümer die Parteien über dessen Untätigkeit.

§ 2 - Im Falle eines Rechtsgeschäfts unter Lebenden zur Übertragung oder Feststellung des Eigentumsrechts an einem Los oder im Falle einer Eigentumsübertragung von Todes wegen ersucht der beurkundende Notar den Gebäudeverwalter der Miteigentümergeinschaft per Einschreibesendung darum, ihm nachstehende Informationen und Unterlagen sowie gegebenenfalls die aktualisierte Fassung der in § 1 erwähnten Informationen zu übermitteln:

1. den Betrag der von der Generalversammlung oder dem Gebäudeverwalter vor dem feststehenden Datum der Eigentumsübertragung beschlossenen Erhaltungs-, Unterhalts-, Reparatur- und Instandsetzungsausgaben, deren Zahlung aber erst nach diesem Datum vom Gebäudeverwalter verlangt wird,
2. eine Aufstellung der Aufforderungen zur Kapitaleinbringung, die vor dem feststehenden Datum der Eigentumsübertragung von der Generalversammlung der Miteigentümer gebilligt worden sind, sowie die Kosten für dringende Arbeiten, deren Zahlung erst nach diesem Datum vom Gebäudeverwalter verlangt wird,
3. eine Aufstellung der vor dem feststehenden Datum der Eigentumsübertragung von der Generalversammlung beschlossenen Kosten für den Erwerb gemeinschaftlicher Teile, deren Zahlung aber erst nach diesem Datum vom Gebäudeverwalter verlangt wird,
4. eine Aufstellung der sicheren Schulden, die die Miteigentümergeinschaft infolge von vor dem feststehenden Datum der Eigentumsübertragung aufgetretenen Streitsachen zu tragen hat, deren Zahlung aber erst nach diesem Datum vom Gebäudeverwalter verlangt wird.

Die in § 1 aufgezählten Unterlagen werden auf die gleiche Weise vom Notar beim Gebäudeverwalter beantragt, wenn der neue Miteigentümer sie noch nicht in seinem Besitz hat.

Der Notar übermittelt die Unterlagen anschließend dem neuen Miteigentümer.

Wenn der Gebäudeverwalter binnen dreißig Tagen nach der Anfrage nicht geantwortet hat, benachrichtigt der Notar die Parteien über dessen Untätigkeit.

Unbeschadet anderslautender Vereinbarungen zwischen Parteien, was die Beteiligung an der Schuld anbelangt, übernimmt der neue Miteigentümer den Betrag der in Absatz 1 Nr. 1, 2, 3 und 4 erwähnten Schulden. Die gewöhnlichen Lasten werden vom neuen Miteigentümer ab dem Tag übernommen, wo er die gemeinschaftlichen Teile nutzen kann.

Der neue Miteigentümer ist jedoch zur Zahlung der außergewöhnlichen Lasten und der Aufforderungen zur Kapitaleinbringung, die von der Generalversammlung der Miteigentümer beschlossen worden sind, verpflichtet, wenn diese Versammlung zwischen dem Vertragsabschluss und der authentischen Beurkundung stattgefunden hat und er über eine Vollmacht verfügte, um an dieser Generalversammlung teilzunehmen.

§ 3 - Im Falle eines Rechtsgeschäfts unter Lebenden zur Übertragung oder Feststellung des Eigentumsrechts an einem Los oder im Falle einer Aufteilung des Eigentumsrechts an einem Los unter Lebenden informiert der beurkundende Notar den Gebäudeverwalter binnen dreißig Tagen über das Datum der authentischen Beurkundung,

die Kenndaten des betreffenden Loses, die Identität und die aktuelle und eventuell zukünftige Adresse der betreffenden Personen und gegebenenfalls über die Identität des gemäß Artikel 3.87 § 1 Absatz 2 bestimmten Bevollmächtigten.

§ 4 - Die Kosten für die Übermittlung der aufgrund der Paragraphen 1 bis 3 zu erteilenden Informationen gehen zu Lasten des ausscheidenden Miteigentümers.

§ 5 - Im Falle der Übertragung des Eigentums an einem Los:

1. ist der ausscheidende Miteigentümer Gläubiger der Miteigentümerversammlung für den Teil seines Anteils an den Umlaufmitteln, der dem Zeitraum entspricht, während dessen er die gemeinschaftlichen Teile nicht mehr nutzen konnte; die Abrechnung wird vom Gebäudeverwalter aufgestellt; der Anteil des Loses an den Umlaufmitteln wird dem ausscheidenden Miteigentümer zurückgezahlt und beim neuen Miteigentümer eingefordert,

2. bleibt sein Anteil an den Rücklagen Eigentum der Vereinigung.

Art. 3.95 - Rückstände im Falle einer Übertragung

Bei der authentischen Beurkundung muss der beurkundende Notar die vom ausscheidenden Miteigentümer geschuldeten Rückstände bei den gewöhnlichen und außergewöhnlichen Lasten, einschließlich der Kosten für die gerichtliche oder außergerichtliche Beitreibung der Lasten und der Kosten für die Übermittlung der aufgrund von Artikel 3.94 §§ 1 bis 3 zu erteilenden Informationen, von den geschuldeten Beträgen abziehen. Der beurkundende Notar muss jedoch vorab die bevorrechtigten Gläubiger, die Hypothekengläubiger oder die Gläubiger, die ihm eine Drittpfändung oder eine Forderungsabtretung notifiziert haben, bezahlen.

Wenn der ausscheidende Miteigentümer diese Rückstände oder Kosten anfecht, informiert der beurkundende Notar binnen drei Werktagen nach der authentischen Beurkundung den Gebäudeverwalter per Einschreibesendung darüber.

Wenn nicht binnen zwanzig Werktagen nach dem Datum des Versands der in Absatz 2 erwähnten Einschreibesendung eine Drittsicherungspfändung oder eine Drittvollstreckungspfändung notifiziert wird, kann der Notar dem ausscheidenden Eigentümer den Betrag der Rückstände rechtsgültig bezahlen.

Art. 3.96 - Sprache

Ein Miteigentümer kann auf seinen Antrag hin eine Übersetzung jeder von der Miteigentümerversammlung ausgehenden Unterlage bezüglich des Miteigentums erhalten, wenn diese Übersetzung in die Sprache oder in eine der Sprachen des Sprachgebiets, in dem das Gebäude oder die Gebäudegruppe liegt, erfolgen muss.

Der Gebäudeverwalter sorgt dafür, dass diese Übersetzung innerhalb einer angemessenen Frist zur Verfügung gestellt wird.

Die Übersetzungskosten gehen zu Lasten der Miteigentümerversammlung.

Abschnitt 5 - Auflösung und Liquidation

Art. 3.97 - Auflösung der Miteigentümerversammlung

Die Miteigentümerversammlung ist aufgelöst, sobald die ungeteilte Rechtsgemeinschaft aus welchem Grund auch immer aufhört zu bestehen.

Selbst die vollständige Zerstörung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe führt allein nicht zur Auflösung der Vereinigung.

Die Generalversammlung der Miteigentümer kann die Vereinigung nur durch einstimmigen Beschluss aller Miteigentümer auflösen. Dieser Beschluss wird in einer authentischen Urkunde festgehalten.

Der Richter spricht die Auflösung der Miteigentümerversammlung aus, wenn ein Interessent dies unter Angabe eines berechtigten Grunds beantragt.

Art. 3.98 - Liquidation der Miteigentümerversammlung

§ 1 - Es wird davon ausgegangen, dass die Miteigentümerversammlung nach ihrer Auflösung zum Zweck der Liquidation fortbesteht.

Auf allen von einer aufgelösten Miteigentümerversammlung ausgehenden Schriftstücken wird angegeben, dass sie sich in Liquidation befindet.

§ 2 - Die Generalversammlung der Miteigentümer legt den Modus der Liquidation fest und bestimmt einen oder mehrere Liquidatoren, es sei denn, in der Satzung oder in einem Vertrag wäre es anders bestimmt.

Wenn die Generalversammlung es versäumt, diese Personen zu bestimmen, wird der Gebäudeverwalter mit der Liquidation der Vereinigung beauftragt.

§ 3 - Die Artikel 2:87 bis 2:89, 2:97 bis 2:102 § 1, 2:106 und 2:147 des Gesetzbuches der Gesellschaften und Vereinigungen finden Anwendung auf die Liquidation der Miteigentümerversammlung.

§ 4 - Der Liquidationsabschluss wird durch eine notarielle Urkunde festgestellt, die in die Register des zuständigen Amtes der Generalverwaltung Vermögensdokumentation übertragen wird.

Diese Urkunde enthält folgende Angaben:

1. den von der Generalversammlung bestimmten Ort, an dem die Bücher und Unterlagen der Miteigentümerversammlung während mindestens fünf Jahren aufbewahrt werden,

2. die Maßnahmen, die im Hinblick auf die Hinterlegung der Mittel und Werte getroffen wurden, die den Gläubigern oder den Miteigentümern zustehen, ihnen aber nicht übergeben werden konnten.

§ 5 - Alle Klagen gegen die Miteigentümer, die Miteigentümerversammlung, den Gebäudeverwalter und die Liquidatoren verjähren in fünf Jahren ab der in § 4 vorgesehenen Übertragung.

Art. 3.99 - Übertragung von Urkunden bezüglich der gemeinschaftlichen Teile

Urkunden bezüglich der gemeinschaftlichen Teile, die gemäß Artikel 3.30 in die Register des zuständigen Amtes der Generalverwaltung Vermögensdokumentation übertragen werden, werden ausschließlich auf den Namen der Miteigentümerversammlung übertragen.

Abschnitt 6 - Zwingender Charakter

Art. 3.100 - Zwingendes Recht

Die Bestimmungen des vorliegenden Kapitels haben zwingenden Charakter.

Die Satzungsbestimmungen oder die Bestimmungen der Hausordnung, die nicht mit den geltenden Rechtsvorschriften übereinstimmen, werden ab dem Datum ihres Inkrafttretens von Rechts wegen durch die entsprechenden Gesetzesbestimmungen ersetzt.