



Institut suisse de droit comparé
Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung
Istituto svizzero di diritto comparato
Swiss Institute of Comparative Law

**RECHTSVERGLEICHENDE ABKLÄRUNG
ZU FRAGEN DES STOCKWERKEIGENTUMS
(BZW. WOHNUNGSEIGENTUMS) AUF EUROPÄISCHER EBENE
2008/S 145-194447**

**Deutschland, Frankreich, Italien,
Niederlande, Schweden, Spanien, Vereinigtes Königreich**

Avis 09-017

Lausanne den 31. Mai 2009 (20.10.2009)
ECR/LHU/AA/AF/LF/KJD/EM/GPR/AP/ba

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG

Einleitung..... 6

Fragen..... 6

Zusammenfassung der Antworten 7

1. Rechtliche Ausgestaltung.....7

2. Rechte und Pflichten an den gemeinschaftlichen Teilen.....8

3. Bildung von finanziellen Reserven für Erneuerungen8

4. Entscheidungsfindung für die Erneuerung gemeinsamer Teile.....8

5. Konfliktlösung.....9

FRAGE 1: Rechtliche Ausgestaltung

(a) Welche rechtliche Gestaltung sehen die Rechtsordnungen für das Problem vor, dass mehrere Personen Eigentümer eines Wohnhauses sind und ihnen einzelne Wohnungen zur ausschließlichen Benutzung zugeordnet sind?..... 10

Überblick..... 10

Deutschland..... 10

Frankreich..... 12

Italien 12

Niederlande 13

Schweden 14

Spanien..... 15

UK 16

(b) Gibt es andere Formen, die den unter (a) genannten Instrumenten ähnlich sind (z.B. eine dem Eigentum gleichzustellende Form der Pacht oder soziale Dauerwohnrechte)? 18

Überblick..... 18

Deutschland..... 18

Frankreich..... 19

Italien 19

Niederlande 20

Schweden 20

Spanien..... 20

UK 22

(c) Sind die gemeinschaftlichen Teile (z.B. Gebäudehülle und Haustechnik) zwingend im Miteigentum der Hauseigentümer? Oder können diese Teile auch einem einzelnen Eigentümer, einem Teil der Miteigentümer oder einem Dritten (z.B. einem Investor) gehören?..... 24

Überblick..... 24

Deutschland..... 24

Frankreich..... 24

Inhaltsverzeichnis

Italien	25
Niederlande	25
Schweden	26
Spanien.....	26
UK	26

FRAGE 2: Rechte und Pflichten an gemeinschaftlichen Teilen

(a) Welche Rechte hat der Miteigentümer in Bezug auf die gemeinsamen Teile? Wie kann er sein Interesse an der Werterhaltung des Gebäudes wahrnehmen?

Überblick.....	27
Deutschland.....	27
Frankreich.....	28
Italien	28
Niederlande	29
Schweden	29
Spanien.....	33
UK	34

(b) Welche Pflichten hat der Miteigentümer in Bezug auf die gemeinsamen Teile?

Überblick.....	36
Deutschland.....	36
Frankreich.....	36
Italien	37
Niederlande	38
Schweden	38
Spanien.....	39
UK	40

FRAGE 3: Bildung von finanziellen Reserven für Erneuerungen

(a) Ist eine Bildung von finanziellen Reserven für Erneuerungen zwingend vorgeschrieben?

Überblick.....	41
Deutschland.....	41
Frankreich.....	41
Italien	41
Niederlande	41
Schweden	42
Spanien.....	42
UK	42

(b) Falls die Bildung von Reserven vorgesehen ist: Wie ist die Höhe der Einlagen geregelt?

Überblick.....	44
Deutschland.....	44
Frankreich.....	44
Italien	44

Inhaltsverzeichnis

Niederlande	44
Schweden	45
Spanien.....	45
UK	45
(c) Wird zwischen Reserven für den Unterhalt und für die Erneuerung unterschieden?	46
Überblick.....	46
Deutschland.....	46
Frankreich.....	46
Italien	47
Niederlande	47
Schweden	47
Spanien.....	47
UK	48

FRAGE 4: Entscheidungsfindung für die Erneuerung gemeinschaftlicher Teile

(a) Wie regelt die Rechtsordnung die Entscheidungsfindung bezüglich der Maßnahmen der Erneuerung? Wird zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen baulichen Maßnahmen unterschieden? Sind je nach Art der Maßnahme unterschiedliche Stimmenmehrheiten vorgesehen?	49
Überblick.....	49
Deutschland.....	49
Frankreich.....	50
Italien	50
Niederlande	51
Schweden	51
Spanien.....	51
UK	52
(b) Wie ist die Gemeinschaft der Eigentümer organisiert? Wird die Gemeinschaft von einem Mitglied oder einer externen Verwaltung geführt? Können Berater beigezogen werden? Welche zwingenden Vorschriften kennt die Rechtsordnung, um die Bewirtschaftung und die Erhaltung des Gebäudes sicher zu stellen (z.B. Bewirtschaftungsstrategie, Investitionspläne)?.....	53
Überblick.....	53
Deutschland.....	53
Frankreich.....	54
Italien	55
Niederlande	56
Schweden	57
Spanien.....	58
UK	59

FRAGE 5: Konfliktlösung

(a) Was passiert, wenn ein Eigentümer die finanziellen Mittel für eine beschlossene bauliche Veränderung nicht aufbringen kann oder will. Gibt es für diesen Fall besondere Regelungen?..... 60

Übersicht.....	60
Deutschland.....	60
Frankreich.....	61
Italien.....	62
Niederlande.....	62
Schweden.....	62
Spanien.....	62
UK.....	63

(b) Gibt es spezifische Regelungen, um Konfliktsituationen zu lösen und eine Streitschlichtung zu erreichen (z.B. ein Schiedsgericht entscheidet, wenn in einer Frage längere Zeit keine Lösung durch die Gemeinschaft gefunden werden kann)? 64

Übersicht.....	64
Deutschland.....	64
Frankreich.....	65
Italien.....	65
Niederlande.....	66
Schweden.....	66
Spanien.....	67
UK.....	68

ZUSAMMENFASSUNG

Einleitung

Das vorliegende Gutachten behandelt verschiedene Fragen zu den Instituten im deutschen, französischen, italienischen, holländischen, schwedischen, spanischen und englischen Recht, welche mit dem schweizerischen Stockwerkeigentum vergleichbar sind. Um den Überblick über die Rechtslage zu erleichtern, werden die dem Schweizerischen Institut für Rechtsvergleichung vorgelegten Fragen in der folgenden rechtsvergleichenden Zusammenfassung beantwortet.

Fragen

1. Rechtliche Ausgestaltung

- a. Welche rechtliche Gestaltung sehen die Rechtsordnungen für das Problem vor, dass mehrere Personen Eigentümer eines Wohnhauses sind und ihnen einzelne Wohnungen zur ausschließlichen Benutzung zugeordnet sind?
- b. Gibt es andere Formen, die den unter (a) genannten Instrumenten ähnlich sind (z.B. eine dem Eigentum gleichzustellende Form der Pacht oder soziale Dauerwohnrechte)?
- c. Sind die gemeinschaftlichen Teile (z.B. Gebäudehülle und Haustechnik) zwingend im Miteigentum der Hauseigentümer? Oder können diese Teile auch einem einzelnen Eigentümer, einem Teil der Miteigentümer oder einem Dritten (z.B. einem Investor) gehören?

2. Rechte und Pflichten an den gemeinschaftlichen Teilen

- a. Welche Rechte hat Miteigentümer in Bezug auf die gemeinsamen Teile? Wie kann er sein Interesse an der Werterhaltung des Gebäudes wahrnehmen?
- b. Welche Pflichten hat der Miteigentümer in Bezug auf die gemeinsamen Teile?

3. Bildung von finanziellen Reserven für Erneuerungen

- a. Ist eine Bildung von finanziellen Reserven für Erneuerungen zwingend vorgesehen?
- b. Falls ein Modell zur Bildung von Reserven vorgesehen ist, wie ist die Höhe der Einlagen geregelt?
- c. Wird zwischen Reserven für den Unterhalt und für die Erneuerung unterschieden?

4. Entscheidungsfindung für die Erneuerung gemeinschaftlicher Teile

- a. Wie regelt die Rechtsordnung die Entscheidungsfindung bezüglich der Maßnahmen der Erneuerung? Wird zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen baulichen Maßnahmen unterschieden? Sind je nach Art der Maßnahme unterschiedliche Stimmenmehrheiten vorgesehen?
- b. Wie ist die Gemeinschaft der Eigentümer organisiert? Wird die Gemeinschaft von einem Mitglied oder einer externen Verwaltung geführt? Können Berater beigezogen werden? Welche zwingenden Vorschriften kennt die Rechtsordnung, um die Bewirtschaftung und die Erhaltung des Gebäudes sicher zu stellen (z.B. Bewirtschaftungsstrategie, Investitionspläne)?

5. Konfliktlösung

- a. Was passiert, wenn ein Eigentümer die finanziellen Mittel für eine beschlossene bauliche Veränderung nicht aufbringen kann oder will. Gibt es für diesen Fall besondere Regelungen?
- b. Gibt es spezifische Regelungen, um Konfliktsituationen zu lösen und eine Streitschlichtung zu erreichen (z.B. ein Schiedsgericht entscheidet, wenn in einer Frage längere Zeit keine Lösung durch die Gemeinschaft gefunden werden kann)?

Zusammenfassung der Antworten

1. RECHTLICHE AUSGESTALTUNG

- a. Alle untersuchten Rechtsordnungen sehen eine oder mehrere Arten der Aufteilung des Eigentums an einem Wohnhaus vor, so dass einzelnen Personen (oder allenfalls mehreren, z.B. bei Ehepaaren) einzelne Wohnungen zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesen werden. In den meisten Rechtsordnungen ist eine Form von Eigentum an Wohnungen dem schweizerischen Stockwerkeigentum sehr ähnlich und umfasst ein ausschliessliches Nutzungsrecht (bzw., in Deutschland, ein Sondereigentum) und ein gemeinsames Recht an den gemeinsam genutzten Teilen. Lediglich in Schweden sieht die dem schweizerischen Stockwerkseigentum am ähnlichste Form der am 1. Mai 2009 eingeführten *ägarlägenhet* keine klare Regelung und damit auch kein obligatorisches gemeinsames Eigentum an den gemeinsam genutzten Teilen vor.

Im schwedischen, französischen und deutschen Recht bestehen verschiedene rechtliche Konstruktionen. In Deutschland handelt es sich beim Stockwerkeigentum um ein vor Einführung des BGB im Landesrecht bestehendes Institut von relativ geringer praktischer Bedeutung. In Frankreich hat die Rechtsprechung aus dem *droit de superficie* abgeleitet, dass Eigentum räumlich aufgeteilt werden kann, wobei in dieser Konstruktion keine gemeinsamen Teile bestehen. In Schweden gibt es eine Form von Miteigentum ohne dinglichen Anspruch auf die Nutzung eines spezifischen Teils, bei welcher die Nutzung nach Absprache der Miteigentümer aufgeteilt wird (*andelslägenhet*); am weitesten verbreitet sind aber sogenannte „Wohnrechte“ (*bostadsrätt*), bei welchen ein wirtschaftlicher Verein die Eigentumsrechte am Haus besitzt und die Mitgliedschaft im Verein einen (rein obligatorischen) Anspruch auf die ausschliessliche Nutzung einer Wohnung verleiht.

- b. Abgesehen von der aufgrund der europäischen Richtlinie zum Time Sharing in allen untersuchten Rechtsordnungen vorgesehenen (rein obligationenrechtlichen) zeitlichen Aufteilung von Eigentum bestehen nur in wenigen Staaten den unter a. beschriebenen Formen ähnliche Instrumente. Dauerwohnrechte und vergleichbare Institutionen, die insbesondere den Mieter schützen, gibt es insbesondere in Deutschland, aber auch im Vereinigten Königreich, wo lange kein dingliches Wohnungseigentum bestand. In Frankreich existiert ebenfalls eine Art Dauermiete, welche als dingliches Recht behandelt wird. Auf die verschiedenen Formen im schwedischen Recht wurde bereits oben (a) hingewiesen. Schliesslich kennen das spanische und das italienische Recht Formen von Stockwerkeigentum, die mehrere unabhängige Gebäude umfassen.
- c. Ausser im schwedischen Recht müssen in allen untersuchten Rechtsordnungen gemeinschaftlich genutzte Teile im Miteigentum der Hauseigentümer sein. Im deutschen Recht ist es zudem theoretisch möglich, dass ein Dritter unwesentliche Bestandteile des Grundstücks in seinem Eigentum hat.

2. RECHTE UND PFLICHTEN AN DEN GEMEINSCHAFTLICHEN TEILEN

- a. In allen untersuchten Rechtsordnungen hat der Miteigentümer ein Nutzungsrecht der gemeinsamen Teile; die konkrete Ausgestaltung wird in der Regel in einem internen Reglement festgelegt. Um die Interessen an der Werterhaltung zu wahren, ist der Miteigentümer in der Regel im Entscheidungsprozess eingebunden. In einigen Rechtsordnungen haben Miteigentümer zudem ein Recht auf Selbsthilfe bei dringenden Massnahmen (Deutschland, Spanien, Italien, teilweise in Schweden) sowie die Möglichkeit, gewisse Massnahmen gerichtlich anordnen zu lassen (Deutschland, Niederlande). In anderen Rechtsordnungen kann lediglich die Hausverwaltung zur Durchführung der Massnahmen angegangen werden (Italien, Spanien, Frankreich).
- b. In den meisten Rechtsordnungen haben Miteigentümer zwei wesentliche Pflichten: eine Pflicht, die gemeinsamen Teile nicht übermässig und zum Nachteil der anderen Miteigentümer zu gebrauchen sowie eine Kostentragungspflicht für Unterhaltskosten i.w.S. Darüber hinaus sehen einzelne Rechtsordnungen eine Instandhaltungs- und Mitwirkungspflicht (Niederlande, Spanien) sowie eine Schadenersatzpflicht (Schweden) vor.

3. BILDUNG VON FINANZIELLEN RESERVEN FÜR ERNEUERUNGEN

- a. Die zwingende Reservenbildung ist im Vergleich der Rechtsordnungen die Ausnahme. So verlangt lediglich das niederländische Recht die Bildung eines Fonds, um andere als die normalen jährlichen Kosten abzudecken. In den anderen Rechtsordnungen ist die Bildung eines Fonds für Erneuerungen dispositives Recht oder gar nicht geregelt. Dennoch werden in der Regel Reserven gebildet oder es sind andere Finanzierungsmechanismen vorgesehen.
- b. In den meisten Rechtsordnungen ist die Höhe der Einlagen im Gesetz nur abstrakt umschrieben (angemessene Einlagen), lediglich das spanische Recht sieht einen konkreten Prozentsatz vor. Die Aufteilung unter den Miteigentümern entspricht in der Regel dem Miteigentumsanteil.
- c. Im schwedischen und niederländischen Recht wird nicht zwischen Reserven für den Unterhalt und die Erneuerung unterschieden, in den übrigen Rechtsordnungen findet sich die Unterscheidung, wobei sie nicht überall die gleiche Tragweite hat. Unklar ist die Rechtslage in Spanien.

4. ENTSCHEIDFINDUNG FÜR DIE ERNEUERUNG GEMEINSAMER TEILE

- a. Einige Rechtsordnungen (Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien) sehen für die Beschlussfassung der Eigentümersammlung je nach Art der zu treffenden Massnahme unterschiedliche Stimmenmehrheiten vor. Es wird dabei jedoch nicht zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen Massnahmen unterschieden, wobei das Kriterium der Notwendigkeit einer Massnahme teilweise explizit (Spanien), teilweise implizit (Frankreich) verwendet wird. Besondere Stimmenverhältnisse sind teilweise auch für Massnahmen vorgesehen, welche den Wert des Gebäudes wesentlich erhöhen (Frankreich, Italien, Spanien, Deutschland). In Holland, Schweden und dem Vereinigten Königreich bestehen keine gesetzlichen Regelungen zur Beschlussfassung; in der Regel werden Stimmenmehrheiten jedoch in internen Reglementen festgehalten.

- b. Die Gemeinschaft der Eigentümer ist in allen Rechtsordnungen in einer Art Versammlung organisiert, wobei die Regelungsdichte zu dieser Versammlung unterschiedlich ist. In verschiedenen Rechtsordnungen hat die Versammlung eine eigene Rechtspersönlichkeit (Frankreich, z.T. in Schweden, Niederlande, Vereinigtes Königreich). Die Verwaltung der Liegenschaft kann zudem je nach Rechtsordnung durch einen externen Verwalter (Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien), durch einen Ausschuss der Eigentümer (Deutschland, Frankreich, Niederlande, Spanien, Schweden, Vereinigtes Königreich) oder durch einzelne damit betraute Eigentümer (Frankreich, Spanien, Vereinigtes Königreich) erfolgen. In den meisten Rechtsordnungen sind diese Regeln dispositiv, lediglich in Italien ist die Errichtung einer Verwaltung bei aus mehr als vier Eigentümern bestehenden Gemeinschaften obligatorisch. Gemeinschaften mit mehr als zehn Eigentümern müssen zudem ein internes Reglement mit vorgeschriebenem Inhalt verabschieden. Der Beizug von Beratern ist in keiner Rechtsordnung vorgesehen, aber auch nicht ausgeschlossen. Immerhin sieht das schwedische Recht den Beizug eines externen Revisors vor.

In keiner der Rechtsordnungen ist zwingend das Erarbeiten einer Bewirtschaftungsstrategie oder von Investitionsplänen vorgeschrieben. Im deutschen und teilweise im italienischen Recht bestehen immerhin dispositive Vorschriften.

5. KONFLIKTLÖSUNG

- a. Kann ein Eigentümer die finanziellen Mittel für eine beschlossene bauliche Veränderung nicht aufbringen, werden in den meisten Rechtsordnungen die normalen Vollstreckungsmechanismen angewendet (Deutschland, Schweden, Vereinigtes Königreich, Italien). In Frankreich, Italien und den Niederlanden ist der Verwalter zur Einleitung entsprechender Massnahmen berechtigt. In Frankreich besteht sogar ein Vollstreckungsprivileg.

Besondere Regelungen bestehen in Frankreich und Deutschland für gewisse Fälle, in denen ein Eigentümer den spezifischen Massnahmen nicht zugestimmt hat. In Spanien kann ein Miteigentümer einen Beschluss der Eigentümerversammlung anfechten, wenn ihm dadurch ein grosser Nachteil entstehen würde.

- b. Für den Fall, dass in einer Frage längere Zeit keine Lösung durch die Gemeinschaft gefunden wird oder die Gemeinschaft eine Massnahme unterlässt, besteht in allen untersuchten Rechtsordnungen die Möglichkeit eines gerichtlichen Verfahrens. In verschiedenen Rechtsordnungen bestehen besondere Regeln für dieses Gerichtsverfahren, insbesondere mit dem Ziel, Billigkeitsentscheide zu ermöglichen (Spanien, Deutschland). Daneben unterstützen einige Rechtsordnungen alternative Disputresolutionsmechanismen (Vereinigtes Königreich, Spanien, Deutschland), in Frankreich hingegen sind Schiedsklauseln in diesem Bereich verboten. In Schweden und Deutschland bestehen zudem Zwangsmassnahmen (Bevormundung der Miteigentümergeinschaft; Zwangsverkauf), welche die vorherige Einigung durch ihren abschreckenden Effekt erleichtern.

FRAGE 1 RECHTLICHE AUSGESTALTUNG

- (a) Welche rechtliche Gestaltung sehen die Rechtsordnungen für das Problem vor, dass mehrere Personen Eigentümer eines Wohnhauses sind und ihnen einzelne Wohnungen zur ausschließlichen Benutzung zugeordnet sind?**

ÜBERBLICK

In allen untersuchten Rechtsordnungen bestehen eine oder mehrere (so in Deutschland und Schweden) Arten der Aufteilung des Eigentums an einem Wohnhaus, nach der einzelnen Personen einzelne Wohnungen zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesen werden. Ausser im schwedischen Recht sehen die jeweiligen rechtlichen Konstruktionen auch vor, dass gemeinsam genutzte Teile im gemeinsamen Eigentum sind.

DEUTSCHLAND

Das deutsche Recht kennt einerseits das seit 1951 auf Bundesebene geregelte Wohnungseigentum und andererseits das bereits vor Einführung des BGB in den Bundesländern vorgesehene aber heute weniger bedeutende Stockwerkseigentum.

Wohnungseigentum

Das im Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz, WEG)¹ vorgesehene Wohnungseigentum ist das Sondereigentum (und nicht wie in der Schweiz das ausschliessliche Nutzungsrecht)² an einer bestimmten Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem das Sondereigentum gehört.³ Die Einräumung von Sondereigentum an einer Sache widerspricht eigentlich den Prinzipien des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).⁴ Sie wird aber in Form des Wohnungseigentums ausnahmsweise zugelassen.⁵

Die Begründung des Wohnungseigentums erfolgt durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum oder durch Teilung durch den Eigentümer.⁶ Sondereigentum kann nicht unter einer Bedingung oder zeitlichen Begrenzung eingeräumt werden. Die Einräumung bedarf der Eintragung ins Grundbuch.

¹ Gesetz 15.3.1951, BGBl. I S. 175.

² Commichau, in Münchener Kommentar zum BGB, C.H. Beck, 4. Auflage, München 2004, Band VI, Vorbemerkungen zum WEG, Internationaler Vergleich, Rdnr. 68 (dort auch zu zahlreichen anderen Ländern, allerdings immer im Vergleich zum deutschen Recht).

³ § 1 Abs. 2 WEG.

⁴ § 93 BGB.

⁵ *Baur/Stürner*, Sachenrecht, 17. Auflage, C.H. Beck, München 1999, § 3 Rdnr. 29.

⁶ § 2 WEG.

Frage 1: Rechtliche Ausgestaltung

Gegenstand des Sondereigentums sind die vertraglich als Sondereigentum bestimmten, abgeschlossenen Räume und die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes. Es kann sich dabei nur um Bestandteile handeln, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers beeinträchtigt oder die äussere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.⁷ Bestimmte Teile des Gebäudes können nicht Sondereigentum sein; dazu zählen Teile, die für den Bestand des Gebäudes oder dessen Sicherheit erforderlich sind und Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen.⁸ Das Sondereigentum ist rechtlich unselbständig. Es kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräussert oder belastet werden.⁹ Rechte am Miteigentumsanteil erstrecken sich auf das zu ihm gehörende Sondereigentum.¹⁰ Wird z.B. der Miteigentumsanteil mit Grundpfandrechten belastet, so wird stets auch das Sondereigentum von dieser Rechtsänderung erfasst. Für jeden Miteigentumsanteil wird ein gesondertes Grundbuchblatt angelegt; das zum Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum ist einzutragen; das übrige Sondereigentum des Gebäudes ist als Beschränkung des Miteigentumsanteils einzutragen.¹¹

Stockwerkseigentum

Anlässlich der Einführung des BGB wurde geregelt, dass das zur Zeit des Inkrafttretens des BGB bestehende Stockwerkseigentum bestehen bleibt.¹² Die Neubegründung von Stockwerkseigentum wurde aber verboten.¹³ In der Zeit von 1900 bis 1951 (Einführung des Wohnungseigentums) gab es somit keine Möglichkeit der Teilung von Eigentum zu Wohnzwecken.¹⁴ Auch das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) liess das bestehende Stockwerkseigentum unberührt. Es enthielt (und enthält nach wie vor) aber besondere Gebührenermässigungen für die Überleitung von Stockwerkseigentum in Wohnungseigentum und eine Ermächtigung für die Landesgesetzgeber, Überleitungsgesetze vorzusehen.¹⁵

Das Stockwerkseigentum im deutschen Sinne besteht für gewöhnlich in einem Miteigentumsanteil am Grundstück, der mit dem Sondereigentum an einzelnen Stockwerken verbunden ist. Es wurden je für Grundstück und Gebäude einerseits und für das Sondereigentum andererseits eigene Grundbuchblätter angelegt. Heute wird zwischen echtem und unechtem Stockwerkseigentum unterschieden. Das echte Stockwerkseigentum ist dem heutigen deutschen Wohnungseigentum sehr ähnlich. Das unechte Stockwerkseigentum besteht aus Miteigentum nach ideellen Anteilen am Grundstück unter Zuweisung einzelner, realer Teile (insbesondere Gebäudestockwerke) an einzelne zur Benutzung Berechtigte.¹⁶

⁷ § 5 Abs. 1 WEG.

⁸ § 5 Abs. 2 WEG.

⁹ § 6 Abs. 1 WEG.

¹⁰ § 6 Abs. 2 WEG.

¹¹ § 7 Abs. 1 WEG.

¹² Art. 182 EGBGB (Einführungsgesetz zum BGB).

¹³ Art. 189 Abs. 1 Satz 3 EGBGB; Das Verbot wurde teils mit dogmatischen Erwägungen begründet, teils aber auch damit, dass die im Stockwerkseigentum stehenden Häuser als sogenannte „Streithäuser“ galten, unter anderem weil dort zumeist eine Überbelegung der Wohnungen der Fall war und keine Konfliktlösungsmechanismen vorgesehen waren.

¹⁴ S. ausführlich *Baur/Stürner*, Sachenrecht, 17. Auflage, § 29 Rdnr. 5.

¹⁵ § 63 WEG. Dazu *Säcker* in Münchner Kommentar zum BGB, 4. Auflage, C.H. Beck, München 2006, Art. 182 EGBGB Rdnr. 2.

¹⁶ Zu allem *Zeiser* in Beckscher Online-Kommentar zur Grundbuchordnung (Herausgeber: Hügel), Stand 1.3.2009, Edition:6, Alte Rechte, Rn. 55-64.

Frage 1: Rechtliche Ausgestaltung

Folgende deutsche Bundesländer haben Vorschriften zum echten Stockwerkseigentum erlassen: Baden-Württemberg¹⁷; in Bayern gilt Stockwerkseigentum per Gesetz als Miteigentum am Grundstück¹⁸; das Bundesland Hessen hat Stockwerkseigentum per Gesetz in Wohnungseigentum übergeleitet¹⁹. Die Begründung von unechtem Stockwerkseigentum war, soweit ersichtlich, nur von 1950 bis 1952 in Baden-Württemberg erlaubt.²⁰ Heute besteht echtes Stockwerkseigentum nur noch in den Gebieten, in denen landesrechtlich der *Code Civil* galt, also insbesondere links des Rheins, im Gebiet des Badischen Landrechts, ferner in Württemberg.²¹ Das Stockwerkseigentum dürfte in Baden-Württemberg vergleichsweise noch am häufigsten verbreitet sein (1980 sollen es 15.000 Objekte gewesen sein); aber auch für Baden-Württemberg heisst es, dass das Stockwerkseigentum als Eigentumsform in einigen Jahrzehnten ausgestorben sein sollte.²² Aus diesem Grund konzentrieren sich die folgenden Ausführungen auf das Wohnungseigentum.

FRANKREICH

In Frankreich wird das Wohnungseigentum durch das Gesetz Nr. 65-557 vom 10.07.1965 und durch das Ausführungsdekret Nr. 67-223 vom 17.03.1967 geregelt. Das Gesetz geht von einer Kombination von Sondereigentum (*partie privative*) und Miteigentum (*partie commune*) aus und regelt den Ausgleich zwischen Gemeinschafts- und Individualinteressen. Im Sondereigentum stehen jene Teile des Gebäudes und des Grundstückes, die der exklusiven Nutzung durch einen bestimmten Miteigentümer vorbehalten sind. Im gemeinsamen Eigentum stehen jene Teile des Gebäudes und des Grundstückes, die zur Nutzung durch alle oder mehrere Miteigentümer bestimmt sind. Wohnungseigentum wird nach französischem Recht kraft Gesetzes begündet, wenn mindestens zwei Eigentümer vorhanden sind, die unterschiedliche Raumeinheiten nutzen. Die Verwaltung des Wohnungseigentums wird im Ausführungsdekret vom 17.03.1967 gesetzlich geregelt.

ITALIEN

Il Codice civile italiano disciplina il „condominio negli edifici“ agli art. 1117 s. del Codice civile. Il condominio negli edifici è, per il diritto italiano, una figura particolare di „comunione“ e, più precisamente, trattandosi di contitolarità del diritto reale di proprietà, di „comproprietà“. La regolamentazione della comunione in generale forma oggetto del Capo I del Titolo VII del Libro III del Codice civile dedicato alla „Proprietà“ mentre la regolamentazione del condominio negli edifici è oggetto del Capo II del medesimo titolo. Per quanto non è espressamente previsto dal Capo II, si applicano al condominio negli edifici le norme sulla „comunione in generale“ previste al Capo I (art. 1100 s.).

¹⁷ Art. 36 ff. Baden-Württembergisches Ausführungsgesetz zum BGB: Überleitung von Stockwerkseigentum in Wohnungseigentum auf Antrag der Eigentümer.

¹⁸ Art. 62 Bayrisches Ausführungsgesetz zum BGB.

¹⁹ Gesetz vom 6.2.1962, GVBl S. 17. Zu allem siehe *Zeiser* in Beckscher Online-Kommentar zur Grundbuchordnung (Herausgeber: Hügel), Stand 1.3.2009, Edition:6, Alte Rechte, Rn. 55-64.

²⁰ *Zeiser* in Beckscher Online-Kommentar zur Grundbuchordnung (Herausgeber: Hügel), Stand 1.3.2009, Edition:6, Alte Rechte, Rn. 66.

²¹ *Weitnauer*, Wohnungseigentumsgesetz, 9. Auflage, Vahlens Kommentar, München 2005, Vor § 1 Rdz. 4.

²² *Bogenschütz*, Das Stockwerkseigentum, ein aussterbendes Recht in Hohenzollern, Baden-Württembergische Notariatszeitung 2002, S. 58, 60. Ähnlich auch schon *Thümmel*, Abschied vom Stockwerkseigentum (?), Ein Rückblick auf eine aussterbende Eigentumsform und das Baden-Württembergische Ausführungsgesetz zum BGB von 1974, Juristenzeitung (JZ) 1980, S. 125.

Frage 1: Rechtliche Ausgestaltung

Il condominio negli edifici si caratterizza principalmente per la coesistenza, accanto alla proprietà individuali di singoli piani o parti dell'edificio, di una comunione di tutti i condomini sugli elementi dell'edificio la cui utilizzazione è necessaria ai fini del godimento di tutte le singole proprietà individuali. Le cose, il cui uso è indispensabile per il godimento delle parti individuali, non debbono tuttavia necessariamente formare oggetto di condominio: ove rimangono di proprietà esclusiva di un soggetto, resta a favore degli altri solo un diritto di godimento²³.

NIEDERLANDE

In den Niederlanden wird das System des gemeinsamen Eigentums und spezieller Nutzungsrechte als Wohnungsrechte (*'Appartmentsrechten'*) bezeichnet. Die diesbezüglichen Regelungen finden sich in Buch 5 Titel 9 des Niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches (BW²⁴).

Ein Eigentümer, Erbpächter oder Erbbauberechtigter kann sein Recht an einem Gebäude mit Zubehör und an dem diesem zugehörigen Grundstück mit Zubehör teilen.²⁵ Ein Anteil, der das Recht zur ausschließlichen Benutzung bestimmter Teile des Gebäudes gewährt, wird als Wohnungsrecht bezeichnet. Diese Anteile sind dazu bestimmt, als selbständige Einheit genutzt zu werden. Der Anteil kann auch das Recht zur ausschließlichen Benutzung bestimmter Teile des dem Gebäude zugehörigen Grundstücks umfassen.²⁶

Jeder Inhaber eines Wohnungsrechts ist ipso-iure Mitglied der Eigentümervereinigung des Gebäudes. Die Mitgliedschaft endet nur beim Verkauf der Wohnung.²⁷ Gemeinsam mit allen anderen Eigentümern der Wohnungsrechte ist der Wohnungseigentümer auch Eigentümer des gesamten Gebäudes.

Neben den Bestimmungen des BW enthalten auch die durch die Eigentümer errichteten Teilungsbestimmungen relevante Vorschriften. Die Eigentümergemeinschaft hat einen bedeutenden Spielraum für die Errichtung dieser Teilungsbestimmungen. Die Teilungsbestimmungen müssen einige Dokumente umfassen, dazu zählt unter anderem eine Teilungsurkunde.²⁸

Die Teilungsurkunde muss in die öffentlichen Register eingetragen werden und muss eine sogenannte „Ordnung“ (zwischen den Miteigentümern) enthalten.²⁹ Diese hat sich an einer Musterordnung zu orientieren, die durch die Königliche Notariatsgesellschaft erstellt wird. Die konkrete Ordnung für ein Gebäude kann von der Musterordnung abweichen. Die Ordnung muss u.a. enthalten: die Schulden und Kosten, die zu Lasten der Gesamtheit der Wohnungseigentümer gehen, eine Regelung über die Betriebsabrechnungen, eine Regelung über die Benutzung, die Verwaltung und die Instandhaltung der Teile, die nicht dazu bestimmt sind, als selbständige Einheit genutzt zu werden, Versicherungspflichten sowie die Errichtung einer Eigentümervereinigung, deren Pflichten

²³ V. Cian / Trabucchi, Commentario breve al Codice civile, 7 ed., Padova, 2004, p. 1024 s.

²⁴ BW steht für den niederländischen Ausdruck *Burgerlijk Wetboek* (Bürgerliches Gesetzbuch).

²⁵ Art. 5:106 Abs. 1 BW.

²⁶ Art. 5:106 Abs. 3 BW.

²⁷ 5:125 Abs. 2 BW.

²⁸ Art. 5:109 BW Abs. 1: „Die Teilung geschieht durch eine dazu bestimmte notarielle Urkunde, gefolgt von der Eintragung dieser Urkunde in die öffentlichen Register“. Die Teilungsurkunde muss nach Art. 5:111 lit. b BW unter anderem enthalten: „eine genaue Beschreibung der Teile der unbeweglichen Sachen, die dazu bestimmt sind, als selbständige Einheit genutzt zu werden, ... sowie die Angabe für jeden dieser Teile, zu welchem Wohnungsrecht das Recht zu deren Benutzung gehört“.

²⁹ Art. 5:111 lit. D BW.

Frage 1: Rechtliche Ausgestaltung

und deren Satzung.³⁰ Auch für diese Satzung gibt es einen gesetzlich vorgeschriebenen Mindestinhalt.³¹ Dazu zählt u.a. eine Regelung über die von den Wohnungseigentümern periodisch, mindestens jährlich der Vereinigung geschuldeten Beiträge, die Einberufung der Hauptversammlung und die Bestimmung der Zahl der Stimmen, die jeder der Wohnungseigentümer in der Versammlung abgeben kann.³²

Daneben gibt es zusätzlich meist eine sogenannte Hausordnung. Die Befugnis zur Errichtung dieser Hausordnung kommt der Eigentümerversammlung zu.³³

SCHWEDEN

Depuis le 1^{er} mai 2009, le droit suédois connaît trois types de propriété portant sur les appartements comparables à la « propriété par étages », à savoir l'*ägarlägenhet*, l'*andelslägenhet* et le *bostadsrättslägenhet*. Dans le premier cas, l'appartement fait l'objet d'une pleine propriété, dans le deuxième, l'appartement est dans une copropriété et enfin dans le dernier cas, l'appartement fait partie d'un immeuble appartenant à une association.

Ägarlägenhet

Depuis le 1^{er} mai 2009, il existe un nouveau type de propriété, à savoir un *ägarlägenhet*.³⁴ Un *ägarlägenhet* porte sur un *fastighet* - « bien immobilier » - en trois dimensions, à savoir un bien qui est limité aussi bien horizontalement que verticalement – qui est destiné à ne comprendre qu'un appartement destiné au logement. La création d'un *ägarlägenhet* est soumise à deux conditions: 1) un immeuble doit comprendre au moins trois appartements (*ägarlägenheter*) et 2) il est impossible de diviser physiquement l'objet de la propriété immobilière. Mises à part des règles spécifiques relatives à sa définition et sa création, le propriétaire est, dans le cadre d'un *ägarlägenhet*, considéré comme un propriétaire d'un bien immobilier quelconque avec les obligations et les droits qui en découlent. Il n'a, entre autres, pas besoin d'avoir l'accord des autres propriétaires ou du comité de l'association de l'immeuble pour prendre une décision quant à son appartement.

Andelslägenhet

Un *andelslägenhet* porte sur une partie/un appartement d'un immeuble en propriété commune. Il s'agit donc d'un *bien immobilier*.³⁵ Mis à part les nouveaux *ägarlägenheter*, il n'est pas possible en droit suédois d'être propriétaire d'une partie spécifique réelle d'un immeuble – la propriété porte toujours sur l'ensemble de l'immeuble (indivision).³⁶ Les indivisaires conviennent alors de la disposition des appartements. Cet accord correspond juridiquement à un « accord d'administration » (*förvaltningsavtal*). L'indivisaire dispose ainsi d'un appartement par accord avec les autres sans, toutefois, être leur locataire.³⁷ Il dispose de l'appartement en tant que propriétaire. Souvent l'usage d'un tel bien est limité dans le temps entre les différents indivisaires, ex. les maisons de vacances.

³⁰ Art. 5:112 Abs. 1 BW.

³¹ Art. 5:112 Abs. 2 BW.

³² Art. 5:112 Abs. 2 lit. c und d BW.

³³ Art. 5:128 Abs. 1 BW.

³⁴ 1:1, p. 3 JB.

³⁵ Si un bien immobilier fait l'objet d'une vente, la forme écrite doit être respectée (v. 4:1 du code foncier – *jordabalken* SFS 1970:994, ci-après « JB »).

³⁶ V. chap. 4 du code foncier. VICTORIN, Anders, et SUNDELL, Jan-Olof, *Allmän fastighetsrätt*, Uppsala, 2004, p. 182.

³⁷ V. NJA 1952 p. 37.

Bostadsrättslägenhet

Une association de *bostadsrätt* (*bostadsrättsförening*) est une association économique (*ekonomisk förening*) dont l'objectif principal est de concéder à ses membres des logements, pendant une période illimitée. L'association peut aussi céder des locaux et des appartements locatifs. C'est une association enregistrée³⁸ essentiellement régie par la loi sur les *bostadsrätter* (*bostadsrättslagen* - SFS 1991:614, ci-après « BRL »).³⁹ En plus de l'usufruit sur le logement, le membre de l'association acquiert des droits et des obligations (ex. régler des frais collectifs réguliers pour l'appartement). L'ensemble de ces droits et obligations se nomme *bostadsrätt*.⁴⁰ Le *bostadsrätt* a deux caractéristiques principales: être membre de l'association et avoir un droit d'usage d'une période illimitée sur un appartement dans un immeuble appartenant à l'association. En tant que membre d'une telle association, la personne a le droit d'utiliser un certain appartement et, dans les limites du règlement de l'association, d'effectuer certaines modifications dans celui-ci. Le *bostadsrätt* n'est donc pas un droit de propriété sur un appartement mais le droit personnel d'en jouir. Il s'agit dès lors d'un *bien incorporel*.⁴¹ C'est l'association qui est propriétaire du bien immobilier (de l'immeuble et de ses appartements). En dehors des appartements en location, ce type « d'appartement » est de loin le plus fréquent sur le marché immobilier suédois.

SPANIEN

En Espagne, l'article 396 du Code civil espagnol (CCE)⁴² prévoit que les différents locaux d'un immeuble ou même les parties de celui-ci qui peuvent être utilisées de manière indépendante,

³⁸ Voir 1:1 et 9:31 BRL.

³⁹ La relation entre une telle association et une personne ayant un *bostadsrätt* est régie dans la BRL, qui a été modifiée en 2003 afin, entre autres, de donner à chaque membre de l'association plus de responsabilité et de liberté d'action quant à son logement (notamment quant à la possibilité de louer l'appartement, de l'améliorer et de le rénover). Elle est une *lex specialis* qui prime sur la loi sur les associations économiques (*lag om ekonomiska föreningar* - SFS 1987:667) qui s'applique donc de manière complémentaire.

⁴⁰ 1:3, al. 1 BRL.

⁴¹ Ex. WALIN, Gösta, *Samäganderätt*, Stockholm, 2000, p. 47.

⁴² Art 396 CCE. [Elementos comunes de diferentes propiedades] Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Frage 1: Rechtliche Ausgestaltung

peuvent être l'objet d'une propriété séparée. Au droit de propriété mentionné sera attaché, de façon inhérente, un droit de copropriété sur les parties (communes) de l'immeuble qui sont « indivisibles et nécessaires » afin de permettre une utilisation et une jouissance adéquates.

L'article 396 CCE est complété par l'article 3 de la loi 49/1960⁴³ sur la propriété par étages (*Ley de propiedad horizontal*), qui dispose que chaque propriétaire d'un appartement ou d'un local aura:

a. un droit particulier et exclusif de propriété portant sur un espace délimité et susceptible d'être utilisé de façon indépendante. La propriété comprend les éléments architectoniques et les installations comprises dans le périmètre de l'appartement ou du local qui sont uniquement à disposition du propriétaire ainsi que les « anejos » expressément indiqués dans le titre de propriété – même si ceux-ci se situent en dehors de l'espace délimité,

b. la copropriété, avec les autres propriétaires, des appartements ou des locaux, des éléments et services communs. Chaque propriétaire dispose librement de son droit, sans pouvoir séparer les éléments intégrant celui-ci et les obligations qui en découlent.

UK

In very broad (and therefore necessarily imprecise terms) English law traditionally distinguished among 1) short-term leases which convey no ownership rights to the tenant, 2) leaseholds pursuant to which the leaseholder has the right to enjoy and use the property for a defined period of time, often for 99, 125 or 999 years, and 3) freeholds pursuant to which the freeholder actually owns the ground and the structures. Pursuant to relatively recent legislation,⁴⁴ the UK now recognizes a form of property, called a commonhold, that allows freehold ownership of individual flats, houses and

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.

⁴³ Artículo 3 Loi 49/1960. [Derechos del dueño de cada piso o local y cuota de participación]

En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del CC corresponde al dueño de cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

⁴⁴ See Leasehold Reform Act 2002, (hereafter "Act") available at:

http://www.opsi.gov.uk/acts/acts2002/ukpga_20020015_en_1, and Regulations 2004, (SI 2004 n° 1829) (hereafter "Regulations") available at: <http://www.opsi.gov.uk/si/si2004/20041829.htm>

Frage 1: Rechtliche Ausgestaltung

non-residential units within a building or an estate whereas the rest of the building or estate forming the commonhold is owned and managed jointly by the flat or unit-holders, through a commonhold association.

The freehold estate in commonhold land is divided into units and common parts. The Land Registry will create a registered title per unit and one for the common parts. The common parts are every part of the building that is not contained in a unit, *e.g.* the actual structure – walls and roof, lift, stairs, etc. and common areas such as the corridors and entrance hall, car park, etc. The freehold of the common parts is owned by the commonhold association. Each unit holder is entitled to be a member of the commonhold association and only unit-holders within the commonhold may be members. The commonhold association is a limited company, registered at Companies House which must have Memoranda & Articles. The memorandum and articles of association of the the commonhold association must be in the form prescribed by Regulation 14(1) (Schedule 2 to the Regulations). They will also be governed by the Commonhold Community Statement (“CCS”) to be adopted by each commonhold association, the prescribed⁴⁵ form of which is set out in Schedule 3 to the Regulations.

The Explanatory Memorandum to the Commonhold Regulations 2004 No. 2004⁴⁶ provides some indication of the policies behind this legislation and, in particular, emphasizes the conscious choice to require that definitions of certain parameters, rights and obligations appropriate to the commonhold in question be included in the CCS while allowing a maximum of flexibility and freedom to commonhold associations concerning how to define them. The required legal structure and form of the relevant documents – which set forth the issues which must be resolved - are prescribed by law, however, the specific content is not. As an example, the law requires that paragraph 6 of the CCS identify the rights that unit-holders have over other parts of the commonhold, whether common parts or other units, but leaves the definition of such rights to the draftsman of the CCS.⁴⁷

⁴⁵ See Regulation 15.

⁴⁶ Available at: <http://www.dca.gov.uk/legist/commexp.pdf> .

⁴⁷ See paragraph 11 of brochure entitled “Commonhold: Guidance on the drafting of a Commonhold Community Statement including Specimen Local Rules” published by the Department for Constitutional Affairs (hereafter “Guidance”, available at: <http://www.dca.gov.uk/legist/commonhold/ccsguide.pdf>).

(b) Gibt es andere Formen, die den unter (a) genannten Instrumenten ähnlich sind (z.B. eine dem Eigentum gleichzustellende Form der Pacht oder soziale Dauerwohnrechte)?

ÜBERBLICK

Abgesehen von der im europäischen Recht vorgesehenen (rein obligationenrechtlichen) zeitlichen Aufteilung der Nutzungsbefugnis von Eigentum (Time-Sharing) kennen Deutschland, England und Frankreich den unter a) genannten Instrumenten ähnliche Formen im Sinne der aufgezählten Beispiele. Sie sind jeweils mit Dauerwohnrechten vergleichbar. In Spanien und Frankreich besteht eine Form von Eigentumsaufteilung, die sich auf mehrere Gebäude bezieht.

DEUTSCHLAND

Einige Sonderformen werden in Deutschland unter dem Titel „Verdinglichungen der Wohnungsinhaberschaft“ diskutiert. Hier wird die Stärkung der Stellung des Wohnungsinhabers ohne das rechtliche Instrument des Eigentums erreicht. Dazu zählen die verschiedenen Formen des dinglichen Wohnrechts nach BGB⁴⁸ sowie das Dauerwohnrecht nach dem Wohnungseigentums-Gesetz⁴⁹, das Time Sharing⁵⁰, das Wohnungserbbaurecht⁵¹, aber auch die Wohnungsmiete, die in ihrer Entwicklung nunmehr verstärkt Schutz gegen Dritte und vor Kündigung genießt. Alle diese Formen werden häufig auch mit dem Stichwort „soziale Wohnrechte“ bezeichnet. Es geht darum, auch einkommens- und vermögensschwachen Schichten die dauerhafte Sicherung ihrer Wohnbedürfnisse zu gewährleisten.⁵²

⁴⁸ § 1093 Abs. 1 BGB: Als beschränkte, persönliche Dienstbarkeit kann auch das Recht bestellt werden, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Ein Wohnungsrecht kann z.B. zur „Verdinglichung“ eines Mietverhältnisses bestellt werden. Es ist auch denkbar, dass es im Zuge einer vorweggenommenen Erbfolge zur Einräumung eines Wohnungsrechts kommen kann.

⁴⁹ § 31 – 42 WEG. Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluß des Eigentümers eine bestimmte Wohnung in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen. Ziel des Gesetzgebers war der Schutz von Personen, die Baukostenzuschüsse geleistet hatten, sowie die Ermöglichung von genossenschaftlichen Rechtsgestaltungen. In der Praxis spielt das Dauerwohnrecht nur eine untergeordnete Rolle. Zum Time-sharing als Dauerwohnrecht siehe sogleich.

⁵⁰ Das Time-sharing wird im deutschen Recht als ein Dauerwohnrecht im Sinne von § 31 WEG betrachtet. Siehe *Pick* in *Bärmann/Pick, Wohnungseigentumsgesetz*, 18. Auflage, 2007, § 31, Rdnr. 17.

⁵¹ § 30 WEG. Danach kann Wohnungseigentum an einem Erbbaurecht in gleicher Weise wie an einem Grundstück durch Vertrag oder durch einseitige Teilungserklärung errichtet werden. Das Erbbaurecht gewährt dem Berechtigten das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Grundstücks-oberfläche ein Bauwerk zu haben.

⁵² Siehe *Baur/Stürner, Sachenrecht*, 17. Auflage, § 29 Rdnr. 3.

FRANKREICH

Im französischen Recht hat sich aus dem *droit de superficie* (Art. 553 CC⁵³; Baurecht) eine andere Form von Wohnungseigentum entwickelt, die von der Rechtsprechung anerkannt ist. Es handelt sich um die *division en volumes*, eine Technik nach welcher das Eigentum an einem Gebäude in verschiedene Teile geteilt wird, die nach den drei Dimensionen gemessen werden. Die so geschaffenen, separaten Volumen können dann aneinander liegen, sich überlagern oder auch ineinander übergreifen. Der Unterschied zum Miteigentum liegt darin, dass keine gemeinsamen Teile existieren, die allen Miteigentümern gehören würden und von welchen eine Quote in jedem Volumen integriert wäre.

Die Richtlinie 94/47/EG wurde mit etwas Verspätung durch das Gesetz 98-566 vom 8. Juli 1998 umgesetzt. Dabei wurden die neuen Artikel L.121-60 bis L. 121-76 in den „Code de la consommation“ eingefügt. Nach Art. L. 121-60 untersteht jeder Vertrag oder jede Vertragsverbindung, welche über die Nutzung oder Nutzniessung von Immobilien zu Wohnzwecken für bestimmte oder bestimmbare Perioden während mindestens drei Jahren oder auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurden, den Vorschriften über die Nutzung von Gebäuden.

Der Erbpachtvertrag (*bail emphytéotique*) ist in den Art. L. 451-1 bis 451-13 des Code rural geregelt. Nach Art. L. 461-1 erhält der Mieter oder Pächter ein dingliches Recht, welches mit einer Hypothek belastet werden kann und nach den Vorschriften über die Immobilienpfändung abgetreten werden kann. Der Vertrag muss für mindestens 18 Jahre und längstens 99 Jahre abgeschlossen werden und kann nicht stillschweigend verlängert werden.⁵⁴

ITALIEN

Il diritto italiano prevede, all'interno nel *numerus clausus* dei diritti reali, il **diritto di superficie**, che, secondo la definizione datane dal Codice civile, è il **diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà** (art. 952 c.c.). Il diritto di superficie è dunque il diritto che il proprietario della costruzione ha sul suolo su cui la costruzione insiste. Il diritto di superficie si presenta per vari aspetti come un **particolare tipo di proprietà**, talvolta denominata la „proprietà superficaria“: può infatti essere perpetuo (alla differenza dell'usufrutto) e può essere alienato, ipotecato o comunque assoggettato ad atti di disposizione. Segnaliamo, per completezza, il **diritto di abitazione** che è un diritto reale consistente nel diritto, da parte del titolare, „di abitare la casa limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia“ (art. 1022 c.c.).

Il codice civile non contiene alcuna disposizione specifica riguardo a ciò che la dottrina suole definire „**supercondominio**“ (o „condominio orizzontale“, „condominio complesso“ o „condominio residenziale“). Si tratta di un complesso edilizio costituito da più edifici (o da un unico caseggiato, ma diviso in più scale), i quali, pur mantenendo sempre una loro autonomia, utilizzano in comunione alcuni

⁵³ Article 553 du Code civil: « Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. »

⁵⁴ Art. L. 461-1: « Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Ce bail doit être consenti pour plus de dix huit années et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans; il ne peut se prolonger par tacite reconduction. »

Frage 1: Rechtliche Ausgestaltung

beni (ad es. un unico impianto di riscaldamento, un unico viale d'accesso) e/o servizi (come ad es. il servizio di portineria). Si tratta, si legge talvolta in dottrina, di un'ipotesi concettualmente diversa da quella del condominio *verticale*, ove più proprietà esclusive insistono pro diviso sulla stessa colonna d'aria⁵⁵. In assenza, come si è detto, di una regolamentazione ad hoc, la giurisprudenza della Corte di cassazione è orientata ad applicare per analogia le regole del condominio negli edifici di cui agli art. 1117 c.c.⁵⁶. In dottrina sono state avanzate altre soluzioni, sicché taluni hanno segnalato l'opportunità di un **intervento legislativo**⁵⁷.

Il contratto di "timesharing" (o "multiproprietà") è regolato in Italia dagli articoli 69 e seguenti del D. Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 recante Codice del Consumo. Tali disposizioni disciplinano il contratto con cui il consumatore acquista il diritto oggetto di multiproprietà.

NIEDERLANDE

In den Niederlanden finden sich keine dem Wohnungsrecht vergleichbaren Bestimmungen im Gesetz. In der Praxis ist aber denkbar, dass solche Vereinbarungen getroffen werden.

Immerhin regelt das holländische Recht in Umsetzung der Richtlinie 94/47/EG in Art. 48a-50 vom 7. Buch des BW den Verkauf von Gebrauchsrechten an Immobilien auf einer „time-share“ Basis. Dabei geht es jedoch um obligatorische und nicht (wie beim Wohnungsrecht) um dingliche Rechte⁵⁸.

SCHWEDEN

Les différentes formes existantes sont mentionnées sous section 1.a.

SPANIEN

L'article 24⁵⁹ de la loi 49/1960 dispose que le régime de propriété prévu à l'article 396 du CCE sera aussi applicable aux complexes immobiliers privés (*complejos inmobiliarios privados*). Les complexes immobiliers privés sont ceux qui remplissent les conditions suivantes:

⁵⁵ V. Vincenti, *Comunione residenziale*, p. 167, citato da Cian / Trabucchi, *Commentario breve al Codice civile*, 7 ed., Padova, 2004, p. 1028.

⁵⁶ V. per tutte Cass. 00/9096.

⁵⁷ V. Celeste, *Una ipotesi di intervento legislativo in tema di supercondominio*, Arch. Loc., 2001, p. 201 s.

⁵⁸ J.H. Nieuwenhuis, *Tekst en commentaar Burgerlijk Wetboek 5th*, p. 2525, 3.

⁵⁹ Loi 49/1960, Art. 24: [Régimen especial de propiedad aplicable a los complejos inmobiliarios privados]
1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:
a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.
2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:
a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

Frage 1: Rechtliche Ausgestaltung

a. ils sont constitués par au moins deux immeubles indépendants, dont la destination est principalement l'habitation,

b. les propriétaires des unités sont propriétaires d'une partie indivisible de la propriété portant sur des éléments immobiliers, installations et/ou services en indivision.

L'Espagne a transposé la Directive 94/47/CE sur le *time-sharing* par la voie de la loi 42/1998, du 15 décembre 1998⁶⁰. Le législateur espagnol ne s'est pas borné à la simple transposition du texte communautaire, il est parfois allé au delà de celui-ci. Ainsi, la loi prévoit la procédure à suivre pour exercer les droits au désistement et à la résolution du contrat (art. 10 de la loi 42/1998⁶¹). Celle-ci

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.

c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior.

⁶⁰ Ley de Multipropiedad: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l42-1998.html

⁶¹ Artículo 10. Desistimiento y resolución del contrato:

1. El adquirente de derechos de aprovechamiento por turno tiene un plazo de diez días, contados desde la firma del contrato, para desistir del mismo a su libre arbitrio. Si el último día del mencionado plazo fuese inhábil, quedará excluido del cómputo, el cual terminará el siguiente día hábil. Ejercitado el desistimiento, el adquirente no abonará indemnización o gasto alguno

2. Si el contrato no contiene alguna de las menciones o documentos a los que se refiere el artículo 9, o en el caso de que el adquirente no hubiera resultado suficientemente informado por haberse contraído la prohibición del artículo 8.1, o incumplido alguna de las obligaciones de los restantes apartados de ese mismo artículo, o si el documento informativo entregado no se correspondía con el archivado en el Registro, el adquirente podrá resolverlo en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno. En el caso de que haya falta de veracidad en la información suministrada al adquirente, éste podrá, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiera podido incurrir el transmitente y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo

Frage 1: Rechtliche Ausgestaltung

prévoit aussi la constitution d'un véritable droit réel portant sur l'immeuble ainsi que les formalités d'inscription de ce droit au registre de la propriété.

UK

There are several types of rights offered under English law to those living in residential properties, some of which are described below. These generally fall into three broad categories: the extension of a leasehold term, the right to manage the property, and the acquisition of the freehold.

The Leasehold Reform Act 1967 provides **statutory rights** to the **leaseholder of a house to acquire the freehold**, or to **extend the lease by a term of 50 years**. With respect to **leaseholders of flats**, the Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993 provides statutory rights to an individual **extension of the lease by a term of 90 years** after having owned the leasehold for two years.

Certain tenants are entitled to additional security at the end of a lease. Eligibility requires that 1) the **tenant be in occupation of the house or flat as his or her only or principal home** at the end of the lease and 2) there must be a **long residential tenancy at a low rent**. A lease is a 'long residential tenancy' and to qualify it must have been originally granted for a term of more than 21 years (most leases, for example, are granted for a term of 99 years). The tenant need not be the person to whom the lease was originally granted. Unless either the tenant or the landlord takes specific steps to end the tenancy it will simply continue on exactly the same terms.

There are a limited number of grounds on which a landlord can regain possession and the tenant cannot be made to leave the property at the end of the tenancy except by court order for possession. One possibility for the landlord to end the tenancy would be to replace it with a monthly, secure tenancy at a market-level rent. The tenant will no longer have any rights of ownership, as in the lease, and will be subject to the terms of the new assured periodic tenancy.⁶² The landlord may also seek to gain possession of the property rather than proposing an assured periodic tenancy; in this case, however, the landlord will not be able to obtain possession without a court order. The grounds for seeking to gain possession include the landlord's intention to demolish or reconstruct the whole or a substantial part of the dwelling, the availability of suitable alternative accommodation for the tenant, the tenant's failure to pay rent when due or other breach of an obligation, the deterioration

anterior, instar la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en los artículos 1300 y siguientes del Código Civil . Completada la información antes de que expire el citado plazo, el adquirente podrá desistir dentro de los diez días siguientes al de la subsanación, según lo establecido en el apartado 1 de este artículo. Transcurridos los tres meses sin haberse completado la información y sin que el adquirente haya hecho uso de su derecho de resolución, éste podrá igualmente desistir dentro de los diez días siguientes al de expiración del plazo, según lo establecido en el citado apartado 1 de este artículo.

3. El desistimiento o resolución del contrato deberá notificarse al propietario o promotor en el domicilio que a estos efectos figure necesariamente en el contrato. La notificación podrá hacerse por cualquier medio que garantice la constancia de la comunicación y de su recepción, así como de la fecha de su envío. Tratándose de desistimiento, será suficiente que el envío se realice antes de la expiración del plazo. Si el contrato se celebra ante Notario, y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el desistimiento podrá hacerse constar en acta notarial, que será título suficiente para la reinscripción del derecho de aprovechamiento a favor del transmitente.

⁶² See publication of the Leasehold Advisory Service entitled "Security of Tenure When the Lease Runs Out" available at <http://www.lease-advice.org/documents/Security%20of%20Tenure.pdf>.

Frage 1: Rechtliche Ausgestaltung

of condition of the property or any of the common parts used by the tenant, or conduct of the tenant that causes a nuisance or annoyance to others, or the tenant's conviction of having used the property (or allowing the property to be used) for immoral or illegal purposes,⁶³ or the requirement of the residence of the landlord for his own use or for that of a member of his or her family.⁶⁴

Prior to the introduction of the commonhold, the Leasehold Reform Housing and Urban Development Act 1993 provided the right, called "**collective enfranchisement**" for the **forced sale of the freehold of a building to a "Right to Enfranchise" company owned by a group of leaseholders** of the flats representing at least half of the the flats in the building. This right applies to a self-contained building or part of a building, comprising at least 2 flats on long leases of which no more than 25% of the total area is used for non-residential purposes. At least 2/3 of the flats must be owned by long leaseholders. As a result of this process, individuals own the leaseholds on the individual flats as well as owning a share of the company which owns the freehold.

The Commonhold and Leasehold Reform Act 2002 also introduced a new **right to tenants of blocks of flats to take over the management of their building through a "Right to Manage" ("RTM") company without having to acquire the freehold**. This right applies to a self-contained building or part of a building, comprising at least 2 flats on long leases. At least 2/3 of the flats must be owned by long leaseholders. If at least 1/2 of the flats act in concert, they may become members of a RTM limited company which seeks to take over management of the building. All long leaseholders are entitled to join the RTM company and must be invited to participate in it before notice is given seeking to acquire management. This right does not apply if there is a commercial element which in floor area exceeds 25% of the total area.⁶⁵

⁶³ Schedule 2 to the Housing Act 1988

⁶⁴ Schedule 10 to the local Government and Housing 1989, Paragraph 5 (1)(c).

⁶⁵ See site of the Leasehold Advisory Service
<http://www.lease-advice.org/information/faqs/faq.asp?item=65>.

(c) Sind die gemeinschaftlichen Teile (z.B. Gebäudehülle und Haustechnik) zwingend im Miteigentum der Hauseigentümer? Oder können diese Teile auch einem einzelnen Eigentümer, einem Teil der Miteigentümer oder einem Dritten (z.B. einem Investor) gehören?

ÜBERBLICK

Ausser im schwedischen Recht müssen in allen untersuchten Rechtsordnungen gemeinschaftlich genutzte Teile im Miteigentum der Hauseigentümer sein. Im deutschen Recht ist es zudem theoretisch möglich, dass ein Dritter unwesentliche Bestandteile des Grundstücks in seinem Eigentum hat, doch diese Möglichkeit ist praktisch kaum relevant.

DEUTSCHLAND

Nach einer ausdrücklichen Bestimmung des Wohnungseigentums-Gesetzes sind nur solche Teile gemeinschaftliches Eigentum, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.⁶⁶ Im Prinzip ist also Eigentum eines Dritten neben gemeinschaftlichem Eigentum und neben Sondereigentum möglich. Nach der deutschen Lehre soll das Eigentum eines Dritten aber nur dann möglich sein, wenn es sich um nicht-wesentliche Bestandteile handelt.⁶⁷ In der deutschen Kommentarliteratur heisst es zu dieser Frage auch, dass in Analogie zu § 93 BGB ein wesentlicher Bestandteil immer entweder im gemeinschaftlichen Eigentum oder im Sondereigentum stehen müsse und dass das Eigentum eines Dritten nur bei nicht-wesentlichen Bestandteilen des Grundstückes denkbar sei.⁶⁸ Immer bleibt aber das Eigentum des Dritten auf unwesentliche Bestandteile beschränkt, was wohl für Investoren wenig attraktiv sein sollte.⁶⁹ In der Praxis spielt die Variante des Eigentums eines Dritten eine sehr untergeordnete Rolle.⁷⁰

FRANKREICH

Die gemeinsamen Teile sind im Miteigentum der Gesamtheit der Eigentümer oder einem Teil der Gesamtheit der Eigentümer.⁷¹ Es steht nach dem Gesetz nicht fest, ob die gemeinsamen Teile zwingend im Miteigentum der Hauseigentümer sein müssen.⁷² Miteigentum an den gemeinschaftlichen Teilen ist also keine Voraussetzung für die Anwendung des Gesetzes vom 10.07.1965. Gehören die gemeinsamen Teile einem einzelnen Eigentümer oder einem Dritten, würde aber wahrscheinlich nicht mehr als Miteigentum sondern als *division en volumes* qualifiziert und das Gesetz vom 10.07.1965 wäre nicht anwendbar. Zur *division en volumes* siehe oben 1.a.

⁶⁶ § 1 Abs. 5 WEG.

⁶⁷ *Weitnauer*, Wohnungseigentumsgesetz, 9. Auflage, Vahlens Kommentar, München 2005, § 1 Rdz. 6.

⁶⁸ *Rapp* in Staudinger, BGB, Juli 2005, § 1 WEG Rdnr. 43.

⁶⁹ Siehe dazu § 93 BGB: Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile), können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.

⁷⁰ Soweit ersichtlich gibt es kaum eine Entscheidung, die diese Frage direkt anspricht (BGH, NJW 1975, 688 wird zwar vereinzelt dazu zitiert, gilt unseres Erachtens aber nur am Rande diesem Problem; RGZ 158, 367 erging 1939, also vor Erlassung des WEG und betraf nur die Frage der Wesentlichkeit des Bestandteiles einer Gebäudevertäfelung).

⁷¹ Art. 4.

⁷² P. MALINVAUD, *Droit de la construction*, Dalloz Action 2007-2008, n° 550-90.

ITALIEN

L'art. 1117 del Codice civile prevede che una serie di parti dell'edificio siano „in proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio“ ma ciò soltanto „**se il contrario non risulta dal titolo**“. Il „titolo“ è l'atto o l'insieme di atti che hanno dato vita al condominio: esso può essere costituito dal regolamento contrattuale o dal complesso degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari⁷³.

L'esistenza di un condominio circa le parti indicate all'art. 1117 c.c. è dunque, in principio, **derogabile**, salvo tuttavia ciò che si dirà qui appresso circa la necessaria contitolarietà di alcune di esse, che sono „necessariamente condominiali“. Si deve tuttavia altresì tener conto dell'art. 1119, che, in materia di indivisibilità, prevede che „le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino“. Una tale norma è inderogabile.

L'art. 1117 individua **tre categorie** di beni comuni, in ragione del rapporto strutturale e funzionale in cui essi si trovano rispetto all'edificio condominiale: 1) le parti che formano la struttura dell'edificio in senso stretto (cioè le parti necessarie all'esistenza dell'edificio) e le parti che ne integrano la struttura (parti senza le quali l'edificio non sarebbe utilizzabile); 2) i locali c.d. accessori destinati al servizio generale dello stabile (es. locali di portineria); 3) tutti gli impianti, i locali e le opere che, pur non essendo indispensabili all'utilizzabilità dell'edificio, sono destinati a servizi di uso e godimento comune.

Ebbene, si ritiene che fra le parti indicate come comuni, **alcune sono necessariamente condominiali** (es. fondazioni e muri) in quanto accessori indivisibili per natura o destinazione e che il **titolo non potrebbe, perciò, derogare validamente alla presunzione di comproprietà**⁷⁴; altre parti dell'edificio che non sono necessaria alla concreta esistenza, sono considerate comuni per lo scopo cui sono destinate: è per queste che la presunzione può essere, appunto, superata dal „titolo“. Si è detto dunque che „non si tratta di una presunzione in senso tecnico, e tanto meno di una presunzione semplice, ma di un regolamento legale“⁷⁵, che può essere, appunto, derogato.

NIEDERLANDE

The two components of apartment rights, i.e. the share in the building involved in the division and the right to exclusive use of certain parts of the building which, as indicated by their lay-out, are or will be designated to be used as separate units are inextricably bound up to one another. It is not possible to acquire only a share in the property involved in the division.⁷⁶

According to article 5:106 (4) DCC, an apartment right itself is capable of being divided into apartments rights. This subdivision is however only possible if the Instrument of Division allows such a subdivision.

⁷³ V. Cass. sez. un. 93/7449, Cass 00/3409; Cass. 98/1859, citate in Cian/Trabucchi, Commentario breve al codice civile, 7. ed., Padova, 2004, p. 1025.

⁷⁴ V. Greco, Del condominio negli edifici, Comm. Utet, sub 1117.

⁷⁵ Tertago, Il condominio, 5 ed., 35 s.

⁷⁶ See J.H. Nieuwenhuis / C.J.J.M. Stolker /W.L. Valk, *Tekst en commentaar Burgerlijk Wetboek, boeken 5,6,7 en 8*, Kluwer, at article 5:106, paragraph 1

Frage 1: Rechtliche Ausgestaltung

SCHWEDEN

La surface de l'appartement objet de l'*ägarlägenhet* est clairement définie. Les parties destinées à l'utilisation commune (par exemple les escaliers) peuvent être incluses dans la propriété d'un tel appartement, être en copropriété ou bien encore appartenir à une tierce personne. Si une tierce personne en est propriétaire, le propriétaire d'un appartement est titulaire d'une servitude (*fastighetsbildningsservitut*) sur les parties communes.⁷⁷ Ce droit est cependant limité à un droit d'usage afin de pouvoir se rendre à l'appartement de son titulaire.

Pour les deux autres types de propriété, les parties communes sont dans le cas de l'*andelslägenhet*, la propriété commune des indivisaires de l'immeuble, et dans le cas du *bostadsrätt*, la propriété de l'association. Dans ces deux cas, une tierce personne ne peut être propriétaire de ces surfaces.

SPANIEN

En vertu de l'article 396 CCE, tel que modifié par la disposition additionnelle « unique » de la loi 8/1999,⁷⁸ tout ce qui n'est pas l'objet d'une propriété privative dans une copropriété fera partie de la propriété commune - même lorsque ceci n'est pas spécifiquement mentionné.

Les parties en copropriété ne peuvent, en aucun cas, être divisées. Celles-ci pourront seulement être vendues, grevées ou saisies conjointement avec la partie privative à laquelle elles sont attachées.⁷⁹

UK

While significant freedom is allowed in the definition of what constitutes the common parts, the law requires that they be owned by the commonhold association. Each unit holder is entitled to be a member of the commonhold association and only unit-holders within the commonhold may be members. Although it is not necessarily impossible for the holder of a particular unit to have more substantial rights within the commonhold association than another unit-holder (*e.g.* if he or she owns a unit that is much larger than the other units, or owns several units), no common part may belong exclusively to a single unit-holder. Only unit-holders may be members of the commonhold association and, as such, no third party investor can be the owner of common parts.

⁷⁷ V. 2:5 et 5:4 i.a. de la loi sur la structuration des biens immobiliers (*fastighetsbildningslagen* – SFS 1970-988).

⁷⁸ Ley 8/1999, de 6 abril, RCL\1999\879.

⁷⁹ Art 396 in fine CCE: Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

FRAGE 2 RECHTE UND PFLICHTEN AN GEMEINSCHAFTLICHEN TEILEN

- (a) Welche Rechte hat der Miteigentümer in Bezug auf die gemeinsamen Teile?
Wie kann er sein Interesse an der Werterhaltung des Gebäudes wahrnehmen?

ÜBERBLICK

Alle untersuchten Rechtsordnungen räumen dem Miteigentümer ein Nutzungsrecht an den gemeinsamen Teilen ein, wobei die Ausgestaltung und Einschränkungen sich teilweise unterscheiden. Für die Wahrnehmung der Werterhaltungsinteressen sehen die untersuchten Rechtsordnungen neben der überall vorgesehenen Einbindung in die Entscheidungsfindung jedoch sehr unterschiedliche Mechanismen vor (Selbsthilfe, Zugang zum Gericht, Hausverwaltung).

DEUTSCHLAND

Dem Wohnungseigentümer steht an den gemeinschaftlichen Teilen ein **Mitgebrauchsrecht** zu. Dieses Recht darf nur in der Weise ausgeübt werden, wie es den Pflichten des Wohnungseigentümers und bestehenden Gebrauchsregelungen zwischen den Wohnungseigentümern entspricht.⁸⁰

Das Interesse an der **Walterhaltung** des Gebäudes (und der gemeinschaftlichen Teile) kann der Wohnungseigentümer auf unterschiedliche Weise geltend machen. Bedroht ein Wohnungseigentümer die Werterhaltung, so kann von den anderen Wohnungseigentümern zunächst ein ordnungsgemäßer Gebrauch der gemeinschaftlichen Teile verlangt werden.⁸¹ Jeder Wohnungseigentümer ist ohne vorherige Zustimmung der anderen Eigentümer berechtigt, die notwendigen Massnahmen zu treffen, um dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohende Schäden abzuwenden.⁸²

Beschlussfassungen, die auf die Werterhaltung gerichtet sind, können im Rahmen der Verwaltung durch die Wohnungseigentümer getroffen werden. Grundsätzlich beschliesst die Gemeinschaft einstimmig. Davon gelten aber Ausnahmen. Für Massnahmen der ordnungsgemässen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gilt im Zweifel statt der Einstimmigkeit die Stimmenmehrheit.⁸³ Zur ordnungsgemässen Verwaltung gehören unter anderem, dass die gemeinschaftlichen Teile ordnungsgemäss instand gehalten und gesetzt werden, dass notwendige Versicherungen abgeschlossen werden und eine angemessene Instandhaltungsrückstellung gebildet wird.⁸⁴ Der einzelne kann also sein Interesse an der Werterhaltung durch Abwenden drohender Schäden sowie durch Mitwirkung an den Beschlussfassungen über die Werterhaltung wahrnehmen.

Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungs-

⁸⁰ § 13 Abs. 2 WEG.

⁸¹ § 15 Abs. 3 WEG.

⁸² § 21 Abs. 2 WEG.

⁸³ § 21 Abs. 3 WEG.

⁸⁴ § 21 Abs. 5 Ziffer 2, 3 und 4 WEG.

Frage 2: Rechte und Pflichten an gemeinschaftlichen Teilen

eigentümer nach billigem Ermessen entspricht.⁸⁵ Dieser Anspruch richtet sich gegen den bestellten Verwalter und/oder gegen die anderen Wohnungseigentümer und ist je nach Anspruchsgegner und Angelegenheit unterschiedlich ausgestaltet. In Betracht kommen Beschlussfassungen und sämtliche tatsächlichen Massnahmen der ordnungsgemässen Verwaltung, Unterlassungen und auch Rückgängigmachungen bereits getroffener Massnahmen. Soweit ein Ermessen besteht, hat der einzelne Wohnungseigentümer nur den Anspruch, dass in den Grenzen des Ermessens entschieden wird. Der Anspruchsgegner macht sich schadenersatzpflichtig, wenn er seine Pflichten schuldhaft verletzt.⁸⁶ Zur Durchsetzung des Anspruchs ist das sogenannte Wohnungseigentumsgericht zuständig.⁸⁷

FRANKREICH

Jeder Miteigentümer hat das Recht die gemeinsamen Teile frei zu benutzen. Die einzigen Beschränkungen sind:

- die Respektierung der Rechte der anderen Miteigentümer,
- das Verbot die gemeinsamen Teile zweckwidrig zu nutzen,
- die Einhaltung der Vorschriften der Vereinbarung über das Wohnungseigentum und der Vorschriften des Miteigentumsverbandes über die Nutzung der gemeinsamen Teile und
- die gesetzlichen Voraussetzungen bezüglich der Ausführung von baulichen Massnahmen an den gemeinsamen Teilen.

Im Gesetz gibt es keine eigenen Bestimmungen, die regeln, wie der Miteigentümer sein Interesse an der **Werterhaltung** des Gebäudes wahrnehmen kann. In Frankreich ist der Hausverwalter zuständig, um die Erhaltung zu organisieren. Er darf aber nicht Baumassnahmen bestellen, ohne die Zustimmung der Eigentümer bekommen zu haben. Der Miteigentümer darf den Hausverwalter darauf aufmerksam machen, dass eine Massnahme zur Werterhaltung des Gebäudes erforderlich ist.

ITALIEN

A tenore dell'art. 1118 del Codice civile, il diritto di ciascun condomino sulle cose comuni indicate all'art. 1117 c.c. „è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene“, ancorché sia possibile prevedere una diversa regolamentazione („se il titolo non dispone altrimenti“). La regola, prevista per la comunione in generale ma applicabile in virtù dell'art. 1139 altresì al condominio negli edifici⁸⁸, è che „**ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto**“. Tale diritto comprende altresì la possibilità di „**apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa**“. Tali modificazioni sono quelle che servono, „nel rispetto della destinazione della cosa, per il migliore godimento di essa da parte del comunista che le ha autonomamente apportate“, mentre le innovazioni, di cui agli art. 1120 s., sono quelle che permettono il miglior godimento da parte di tutti. Le innovazioni non sono possibili se non con certe maggioranze (v. infra, risposta alla domanda 3). Il condomino che ha fatto spese per le cose

⁸⁵ § 21 Abs. 4 WEG.

⁸⁶ Zu allem siehe *Bub* in Staudinger, BGB, Juli 2005, § 21 WEG, Rdnr. 101 ff.

⁸⁷ § 43 WEG: das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Siehe dazu unten Frage 5 b.

⁸⁸ Su tale applicazione analogica, v. Cass. 02/7914.

Frage 2: Rechte und Pflichten an gemeinschaftlichen Teilen

comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea (di cui si dirà alla domanda 5) non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di **spese urgenti** (art. 1134).

Una disciplina particolare è prevista per il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio. Questo ha il **diritto di sopraelevazione**, salvo che risulti diversamente dall'atto costitutivo del condominio. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare. La sopraelevazione non è tuttavia ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non lo consentono. I condomini possono opporsi alla sopraelevazione se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti. Chi effettua la sopraelevazione deve tuttavia corrispondere agli altri condomini un'**indennità** pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la sopraelevazione diviso per il numero di piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante (art. 1127 c.c.).

NIEDERLANDE

Die Rechte an den gemeinschaftlich genutzten Teilen sind in der Teilungsurkunde und in der vertraglichen Ordnung zwischen den Miteigentümern festgelegt. Die Teilungsregelungen werden folglich von den Miteigentümern vertraglich festgehalten und sind für jedes Objekt spezifisch.

Um die Werterhaltung des Gebäudes zu sichern, z.B. durch Erhaltungsmaßnahmen, können die Eigentümer über diese Fragen diskutieren und darüber abstimmen. Die Abstimmungen finden im Rahmen der Vereinigung der Eigentümer des Gebäudes statt. Die Teilungsurkunde regelt die Abhaltung des Treffens und wie die Stimmen gezählt und gewichtet werden.

Artikel 5:121 BW sieht eine Zusammenwirkungspflicht für Fälle vor, in denen eine erforderliche Einigung zwischen den Eigentümern nicht erreicht werden kann. Um eine bestimmte Massnahme durchzuführen, kann die Zusammenwirkung oder die Zustimmung des Eigentümers auf Antrag durch die Bewilligung der Maßnahme durch das zuständige Gericht ersetzt werden. Zuständig ist das sogenannte Unter-Bezirksgericht des Bezirksgerichts im Sprengel des Gebäudes. Die Bewilligung wird erteilt, wenn die Zustimmung zu der Maßnahme ohne vernünftigen Grund abgelehnt wird oder auf Anfragen nicht reagiert wird.

Das Gericht kann auf Antrag auch festlegen, wie die Kosten für die Massnahmen durch alle oder einzelne Mitglieder zu tragen sind (Art. 5:121 (1) BW).

Das zuständige Gericht kann auch zukünftige Kostentragungsregeln festlegen (Art. 5:121(3) BW).

SCHWEDEN

Pour les trois types de propriété, les règles communales (et régionales) imposent le respect d'un standard minimum dans la construction et le maintien d'un bien immobilier. De plus, des règles de qualité sont imposées au maître d'ouvrage pour le travail effectué. Celui-ci est responsable du respect de certaines normes concernant les caractéristiques techniques (*tekniska egenskaper*) telles

que la solidité, la stabilité et la résistance ainsi que l'inflammabilité⁸⁹ lorsque des constructions sont bâties, modifiées ou rénovées.

Ägarlägenhet

Il est nécessaire de distinguer en fonction du droit qu'a le propriétaire du *ägarlägenhet* sur les parties communes: soit il a uniquement un droit de servitude et peut seulement demander à passer dans les parties communes afin d'accéder à son bien sans pouvoir exiger du propriétaire de les maintenir, soit il en est propriétaire ou copropriétaire et peut dans ce cas-là prendre les décisions relatives à ces parties seul ou en collégialité.

Le législateur conseille, dans les travaux préparatoires, que les propriétaires d'*ägarlägenheter* adoptent un « placement commun » (*gemensamhetsanläggning*) afin de gérer les parties communes, s'ils en sont également propriétaires (v. section 4).⁹⁰

Andelslägenhet

Tous les indivisaires ont les mêmes droits.⁹¹ Sauf s'ils en ont préalablement convenu autrement, ils doivent prendre les décisions concernant les parties communes, en commun. Ils peuvent décider d'adopter un règlement interne organisant la prise de décisions portant sur les parties communes ou l'entretien de l'immeuble. Toutefois, il n'y a souvent pas de convention organisant une procédure de prise de décision.⁹² Les décisions qui concernent l'entretien doivent être prises à l'unanimité.

Bostadsrätt

Le propriétaire d'un *bostadsrätt* n'est pas propriétaire des parties communes. En revanche, il est membre d'une association qui l'est. A travers cette association, il peut donc influencer les décisions éventuelles par son vote et sa participation à la commission annuelle, garantis par la loi sur les *bostadsrätter* et la loi sur les associations économiques (voir 2.b.3). Le règlement de l'association peut permettre une participation et une influence des membres de l'association au-delà de ces règles.

L'association a un devoir de maintenir les appartements, l'immeuble et le terrain en bon état.⁹³ Elle doit entretenir ce qui est habituellement à considérer comme commun à tout l'immeuble, par ex. le bâtiment et ses endroits communs, les tuyaux qui évacuent les déchets, le chauffage, le gaz, l'électricité et l'eau entre autres.⁹⁴

Pour préserver ses intérêts, un membre de l'association peut, d'une part, intervenir dans le processus de prise de décision de l'association et, d'autre part, recourir à des mesures prévues par la loi.

⁸⁹ V. 3:3 et 3:14 de la loi sur les plans et les constructions (*plan- och bygglagen* – SFS 1987:10) et art. 2 de la loi sur les normes de caractéristiques techniques des constructions et autres (*lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.* – SFS 1994:847).

⁹⁰ V. les travaux préparatoires Prop. 2008/09:91, p. 69-70.

⁹¹ WALIN, Gösta, *Samäganderätt – En studie rörande samäganderättsanspråk odh samäganderättslagen m.m.*, Stockholm, 2000, p. 40.

⁹² VICTORIN, Anders, et SUNDELL, Jan-Olof, *Allmän fastighetsrätt*, Uppsala, 2004, pp. 182-183.

⁹³ 7:4 BRL.

⁹⁴ 7:12, al. 2 BRL.

Les mesures légales disponibles pour le membre de l'association

L'association doit entretenir tout ce qui est en commun dans l'immeuble (tuyaux qui évacuent les déchets, électricité...), y compris les parties communes.⁹⁵ Si l'association ne répare pas ce qui se trouve sous sa responsabilité ou si suite à une faute de l'association, un obstacle empêche la jouissance paisible de la partie commune, le membre de l'association peut avoir recours aux mesures suivantes : agir lui-même (*självhjälp*)⁹⁶, la résiliation (*hävning*), la réduction des charges (annuelles) et des dommages intérêts.⁹⁷

En cas d'atteinte à la jouissance, le membre de l'association doit d'abord contacter le comité de l'association sans considération quant à l'importance de l'atteinte ou à l'existence d'un manque de diligence de la part du comité.⁹⁸ Le membre a rempli sans obligation à partir du moment où il a transmis le message au comité par lettre recommandée.⁹⁹ Le comité doit intervenir le plus vite possible. Le comité a donc l'obligation d'agir rapidement sans toutefois devoir agir immédiatement.¹⁰⁰

Si le comité ne fait pas cesser l'atteinte après mise en demeure, le propriétaire de l'appartement peut le faire lui-même (*självhjälp*).¹⁰¹ Cependant, il n'a pas l'obligation de le faire.

Si l'atteinte est considérable, le propriétaire a le droit de résilier (*häva*) le contrat.¹⁰² En outre, les conditions doivent être telles qu'il ne peut être remédié à l'atteinte sans délai ou que le comité de l'association ne prend pas après mise en demeure les mesures nécessaires. Ce droit disparaît si le comité remédie à l'atteinte.¹⁰³

Si l'atteinte affecte la jouissance de l'appartement, le membre a droit à une réduction « raisonnable » (*skälig*) des charges annuelles pour la période concernée.¹⁰⁴ Aucune condition particulière n'a pas été énumérée pour bénéficier de ce droit. Le droit existe indépendamment du droit d'agir soi-même ou d'une éventuelle résiliation ou même d'un éventuel manque de diligence de la part de l'association. La réduction des charges est fonction du caractère et de l'étendue de l'atteinte. Il ne semble pas possible d'obtenir une réduction des charges pour la période avant la notification de l'atteinte au comité de l'association, dans la mesure, toutefois, où le comité n'en avait pas connaissance.¹⁰⁵

L'octroi de dommages et intérêts dépend de l'existence d'un manque de diligence de la part du comité, ainsi que d'un défaut qui empêche la jouissance paisible de l'appartement.¹⁰⁶ L'atteinte doit

⁹⁵ 7:4 et 7:2 BRL. V. et GRAUERS, Folke, *Nyttjanderätt. Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*, Lund, 2005, p. 205.

⁹⁶ 7:32 BRL.

⁹⁷ 7:4 BRL.

⁹⁸ JULIUS, Håkan, et UGGLA, Ingrid, *Bostadsrättslagen – En kommentar*, Stockholm, 1992, p. 145.

⁹⁹ 7:32 BRL.

¹⁰⁰ JULIUS, Håkan, et UGGLA, Ingrid, *Bostadsrättslagen – En kommentar*, Stockholm, 1992, p. 145. VICTORIN, Anders, FLODIN, Jonny, et HAGER, Richard, *Bostadsrätt - med en översikt över kooperativ hyresrätt*, Uppsala, 2008, p. 170.

¹⁰¹ 7:2 BRL.

¹⁰² 7:2 BRL.

¹⁰³ JULIUS, Håkan, et UGGLA, Ingrid, *Bostadsrättslagen – En kommentar*, Stockholm, 1992, p. 146.

¹⁰⁴ 7:2 BRL.

¹⁰⁵ JULIUS, Håkan, et UGGLA, Ingrid, *Bostadsrättslagen – En kommentar*, Stockholm, 1992, p. 146.

¹⁰⁶ 7:2 BRL. V. JULIUS, Håkan, et UGGLA, Ingrid, *Bostadsrättslagen – En kommentar*, Stockholm, 1992, pp. 149-150.

être due au manque de diligence de l'association. Les dommages et intérêts couvrent à la fois les dépenses et les frais ainsi que l'intérêt positif (v. ci-dessous à propos de la responsabilité d'un membre du comité).

La prise des décisions de l'association

Les décisions sont prises par le comité de l'association, mandaté par tous les membres, ou bien dans certains cas, lors de la commission (réunion) annuelle de l'association. L'ensemble des membres de l'association constitue l'organe décisif et exerce ses droits de vote à la commission annuelle. Ils choisissent parmi eux les membres du comité de l'association qui gèreront les questions pratiques et administratives pendant l'année.

Le comité a, par la suite, le pouvoir et l'obligation de prendre des décisions sans consulter les membres. Pour certaines questions considérées très importantes, il appartient exclusivement à l'ensemble des membres de prendre les décisions. Il en est notamment ainsi pour les modifications du règlement interne ou pour de nouvelles constructions de grande ampleur. Le comité doit administrer aussi bien l'immeuble que l'association et les finances.

Le propriétaire d'un appartement peut donc s'exprimer soit en tant qu'élu dans le comité d'association, soit en tant que membre de la commission annuelle (il existe des règles précises sur le déroulement de la commission, v. la loi sur les associations économiques). Un membre de l'association peut faire une proposition sur n'importe quel sujet qui *doit* être traité par la commission. Il peut également demander à la commission annuelle que le comité ne soit pas réélu (ce qui peut être sans effet dans des associations avec peu de membres disponibles) ou avec 10% des membres invités à une commission spéciale.¹⁰⁷

Concernant la votation à la commission annuelle, chaque membre a un vote mais il ne peut exister qu'un vote par appartement (sauf stipulation contraire dans le règlement interne).¹⁰⁸ Hormis les décisions très importantes prises à la majorité des deux tiers, les décisions sont prises à la majorité simple.¹⁰⁹ Parmi ces décisions très importantes figurent, entre autres, des décisions portant sur la reconstruction qui ont des effets pour les appartements. L'association peut également ajouter dans son règlement interne d'autres sujets « très importants ».

Un expert-comptable contrôle non seulement le rapport annuel de l'association mais également l'administration technique de l'immeuble.¹¹⁰

¹⁰⁷ 7:5-6 de la loi sur les associations économiques.

¹⁰⁸ 9:14 BRL.

¹⁰⁹ 9:15-16 BRL.

¹¹⁰ Ce contrôle technique découle des obligations de l'expert-comptable, v. VICTORIN, Anders, FLODIN, Jonny, et HAGER, Richard, *Bostadsrätt - med en översikt över kooperativ hyresrätt*, Uppsala, 2008, p. 73.

SPANIEN

L'article 3 de la loi 49/1960¹¹¹ dispose que chaque copropriétaire a le **droit de disposer** librement de ses droits sur les privative et commune, sans pouvoir séparer ces éléments.

Les statuts de la copropriété peuvent énumérer les éléments entrant dans la partie commune qui pourront être **utilisés** par tous les copropriétaires, ainsi que ceux réservés à l'utilisation privative de certains d'entre eux (terrasses, jardins, places de parking, etc.).

Lorsque l'un des copropriétaires utilise continuellement et individuellement une partie commune sans que ceci ait été spécifiquement prévu dans les statuts, il est conseillé de ne pas permettre la consolidation de la situation - car ceci peut être interprété comme une acceptation tacite de la part de la copropriété.¹¹²

En ce qui concerne la façon dont les copropriétaires peuvent **exprimer** leurs droits afin d'assurer la préservation de la valeur de l'immeuble, l'article 7 de la loi loi 49/1960 dispose que lorsqu'un copropriétaire constate le besoin de réaliser des travaux de réparations urgents, il doit le communiquer à l'administrateur de la copropriété, qui prendra les mesures nécessaires.

En l'absence d'urgence, aucun copropriétaire ne peut exiger la construction de nouvelles installations, améliorations ou exiger la fourniture de nouveaux services.

Lorsque la réalisation des travaux risque de rendre inutilisable une partie de l'immeuble au détriment d'un copropriétaire, il est nécessaire d'obtenir l'accord exprès de celui-ci (art. 11. 4 loi 49/1960).¹¹³

Dans le cadre du collectif des copropriétaires, l'article 13 al. 3 de la loi 49/1960¹¹⁴ prévoit que ceux-ci peuvent, lors de l'assemblée des copropriétaires, approuver la réalisation de travaux extraordinaires et d'amélioration.

¹¹¹ Artículo 3.[Derechos del dueño de cada piso o local y cuota de participación]
En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del CC corresponde al dueño de cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

¹¹² Daniel Loscertales Fuertes, Propiedad horizontal, Madrid, 2006, p. 57.

¹¹³ Loi 49/1960, art. 11 al. 4: Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.

¹¹⁴ Loi 49/1960, art 13, Corresponde a la Junta de Propietarios:

1º Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos formulen contra la actuación de aquéllos.

UK

Every commonhold must have a Commonhold Community Statement (hereafter “CCS”), which must be in the form set forth in Schedule 3 to the Regulations 2004.¹¹⁵ The CCS forms the rules governing how the commonhold is used and managed; the law however allows the commonhold association great flexibility in the drafting and defining of those rules. As a result, the opinion can only set out the requirements of the law which creates a framework for such rules. The specific rules will be determined on a commonhold by commonhold basis.

The provisions which must be part of any CCS include the following:

- Description of commonhold including the number of units, the location and extent of commonhold units, the details of rights existing for the benefit of each commonhold unit over other commonhold units or over the common parts and the of rights existing for the benefit of the common parts over one or more commonhold units¹¹⁶
- Definition of the commonhold allocations, including the percentage allocated to each commonhold unit in respect of the commonhold assessment, the percentage allocated to each commonhold unit in respect of any levy to fund the repair and maintenance of the common parts or the commonhold units and number of votes allocated to a member in respect of each commonhold unit¹¹⁷
- Permitted use of commonhold units and common parts¹¹⁸
- Insurance of commonhold units and common parts (which must cover the full rebuilding and reinstatement cost)¹¹⁹
- Duties of repair and maintenance of commonhold units¹²⁰

The model CCS provides that the commonhold association may not make alterations to the common parts without the approval of the members. There are no provisions in the model CCS which restrict the alteration of a unit.¹²¹

2º Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

3º Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejora y recabar fondos para su realización.

4º Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.

5º Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

¹¹⁵ Available at: <http://www.opsi.gov.uk/si/si2004/20041829.htm>.

¹¹⁶ The required form of Commonhold Community Statement appearing as Schedule 3 to the Regulations (hereafter “Form CCS”), part 2.

¹¹⁷ Form CCS Annex 2, part 3.

¹¹⁸ Form CCS Annex 4

¹¹⁹ Form CCS Annex 4

¹²⁰ Form CCS Annex 4 para. 7.

¹²¹ See paragraphs 87-88 of “Guidance” brochure, available at: <http://www.dca.gov.uk/legist/commonhold/ccsguide.pdf>.

Frage 2: Rechte und Pflichten an gemeinschaftlichen Teilen

By virtue of the Act, a developer may reserve specific rights relating to the completion of development business within the commonhold. Where a developer chooses to do this, the provisions must be inserted in an Annex headed “Development Rights”, which must be numbered and be the last Annex in the CCS. In addition, Section 1.3 of the CCS must contain a paragraph stating “Annex [] specifies the rights of the developer which are designed to permit him to undertake development business or to facilitate his undertaking of development business”.¹²²

Every unit-holder is entitled to membership of the commonhold association and only unit-holders may be members. The essential principle of commonhold is the management of the common asset through the democratic mechanism of the commonhold association and the primary means to this will be through an open vote, by a show of hands, at a meeting on the basis of “one member, one vote.” Paragraph 3 of Annex 3 of the Form CCS allocates the number of votes to the members of the commonhold association. At a general meeting, regardless of the allocation of votes in the CCS, on a show of hands, each member will have one vote. However, on a poll vote, the number of votes that can be exercised will be determined by reference to such paragraph 3. A poll vote allows a member to cast more than one vote in the event that voting rights are not evenly distributed.¹²³

The Directors of the commonhold association must make at least an annual assessment of the funds necessary to meet the expenses necessary to the association and may make additional estimates of amounts required to be raised from the unit-holders.¹²⁴ The unit-holders must be notified of each such proposed assessment.¹²⁵ Within 1 month, beginning with the date such notice is given, each unit-holder may make written representations to the commonhold association regarding the amount of the proposed commonhold assessment.¹²⁶

¹²² See paragraph 25 of “Guidance” brochure available at:
<http://www.dca.gov.uk/legist/commonhold/ccsguide.pdf>.

¹²³ See paragraph 60 of “Guidance” brochure, available at:
<http://www.dca.gov.uk/legist/commonhold/ccsguide.pdf>.

¹²⁴ CCS § 4.2.1. Schedule 3 of the Regulations.

¹²⁵ CCS § 4.2.2.

¹²⁶ CCS § 4.2.3.

(b) Welche Pflichten hat der Miteigentümer in Bezug auf die gemeinsamen Teile?

ÜBERBLICK

Die meisten Rechtsordnungen sehen eine Pflicht zur Rücksichtnahme sowie eine Kostentragungspflicht vor. Die Niederlande, Spanien und Schweden sehen noch weitere Pflichten vor.

DEUTSCHLAND

Den Wohnungseigentümer trifft eine Reihe von Pflichten. Er ist verpflichtet, von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Er hat für die Einhaltung dieser Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der in Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt. Er hat Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf dem zulässigen Gebrauch beruhen. Er hat das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.¹²⁷

Das Gesetz kennt auch eine Pflicht zur Kostentragung. Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.¹²⁸

FRANKREICH

Gemäss Art. 10 des Gesetzes vom 10.07.1965 sind die Miteigentümer verpflichtet, zu den Kosten für die Erhaltung, den Unterhalt und die Verwaltung der gemeinsamen Teile verhältnismäßig beizutragen. Das Verhältnis der Beitragspflicht ergibt sich aus den Relationen der Werte der privaten Teile. Massgeblich sind die Werte zur Zeit der Begründung des Miteigentums. Zu beachten sind die Fläche und die Lage der Anteile, ohne Rücksicht auf ihre konkrete Nutzung.

Die Beitragspflicht betrifft die Kosten für die folgenden Massnahmen:

1. die großen und kleinen Reparaturen:
 - an den Wänden;
 - am Dach;
 - am Dachteil des Kamins;
 - am Leitungsnetz und an anderen Netzen;
 - in der gemeinsamen Eingangshalle;
 - in den Teilen mit gemeinsamem Verkehr und im Flur;
 - in den gemeinsamen Lokalen;

¹²⁷ § 14 WEG.

¹²⁸ § 16 Abs. 2 WEG.

Frage 2: Rechte und Pflichten an gemeinschaftlichen Teilen

2. allgemein die Instandhaltungskosten, die Instandsetzungskosten und die Wiederaufbaukosten der Bauten;
3. die Fassadenreinigungskosten;
4. die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der gemeinsamen Grünflächen und Freiräume;
5. die Personalkosten für die Instandhaltung und die Beaufsichtigung der Bauten und die Lohnnebenkosten;
6. der Ankauf, die Instandhaltung und die Instandsetzung:
 - der gemeinschaftlich gebrauchten Zähler;
 - für Müll;
 - für Pflegemittel;
7. die Entfernungskosten für die Kanalräumung, die Schneeräumung und die Beseitigung der Küchenabfälle;
8. die Versicherungen, die vom Miteigentümer-Verband abgeschlossen werden;
9. die Hausverwaltergebühren, die Betriebskosten des Miteigentümer-Verbands und des Wohnungseigentümerbeirats, insbesondere die mit der Abhaltung der Hauptversammlung verbundenen Kosten;
10. die Gebühren von Architekten der Miteigentümer;
11. die Steuern und Abgaben auf den gemeinsamen Teilen.

ITALIEN

Le disposizioni del Codice civile contengono una minuziosa regolamentazione quanto all'obbligo dei singoli condomini di contribuire alle spese relative alle parti comuni.

Il condomino è tenuto a corrispondere le spese necessarie per la **conservazione e per il godimento** delle parti comuni in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini **in misura diversa**, le spese sono ripartite **in proporzione dell'uso che ciascuno può farne**. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinate a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

Una regolamentazione specifica riguarda le scale (art. 1124), le quali sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita fra essi, per metà in ragione del lavoro dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascuno piano dal solo. Ancora, le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti. E' a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta, e la decorazione del soffitto (art. 1125). Infine, quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno (art. 1126).

Segnaliamo infine che ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio (art. 1122).

NIEDERLANDE

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, Gebäude und Grundstück gemäß den diesbezüglichen Bestimmungen in der Teilungsurkunde auszustatten und instand zu halten (Art. 5:108 (1) BW). Zum Verfahren bei fehlender Einigung siehe oben, 2.a.

Weitere Detailregelungen finden sich in der Hausordnung.

SCHWEDEN

Chacun, en utilisant son bien immobilier ou le bien immobilier d'un tiers,¹²⁹ doit, de manière raisonnable, prendre en compte son environnement et son voisinage.¹³⁰ Le code de l'environnement (*miljöbalken* – SFS 1998:808, ci-après – « MB ») prescrit que les logements, de tout type, doivent être utilisés de manière à ne pas nuire à la santé des êtres humains, et être tenus propres de vermines et autres animaux nuisibles.¹³¹ Un voisin qui subit un dommage à cet égard peut demander des dommages intérêts.¹³²

En droit suédois, l'obligation d'entretien est autrement définie par la propriété – donc la responsabilité - des localités.

Ägarlägenhet

En tant que propriétaire d'un bien immobilier, le propriétaire d'un ägarlägenhet est pleinement responsable de son bien et des nuisances et pollutions que celui-ci peut causer. Si le propriétaire de l'appartement n'est pas propriétaire des parties communes, sa responsabilité se limite à son appartement.

Andelslägenhet

Dans le cadre de l'indivision, chaque indivisaire est responsable, avec les autres, du respect des contraintes législatives. Chacun est, en outre, responsable personnellement pour le bien immobilier.

Bostadsrätt

L'association, en tant que personne juridique, est ici responsable du maintien des parties communes en bon état.¹³³ Comme mentionné sous la section 1, une personne titulaire d'un *bostadsrätt* n'est pas le propriétaire de l'appartement ou d'une partie de l'immeuble, mais membre de l'association qui lui permet d'utiliser un bien précis et il lui appartient uniquement d'entretenir cet appartement.¹³⁴ Par conséquent, le propriétaire d'un *bostadsrätt* n'est pas responsable pour les obligations de l'association, qu'elles soient économiques ou délictuelles. En revanche, un membre du comité de

¹²⁹ Selon les travaux préparatoires (prop. 1970:20, partie B 1, p. 102) et la jurisprudence (ex. NJA 1994 p. 162), le principe s'applique à tout type de logement et celle ou celui qui l'utilise (de n'importe quelle manière). V. également BENGSSON, Bertil, HAGER, Richard et VICTORIN, Anders, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, Stockholm, 2007, p. 25.

¹³⁰ 3:1 JB. V. également BECKMAN, Lars K., BÄÄRNHJELM, Mauritz, CEDERLÖF, Joakim et autres, *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*, Stockholm, pp. 40-41.

¹³¹ 9:9 MB.

¹³² Chap. 32 MB.

¹³³ 7:4 BRL (7:2 et 7:12 BRL).

¹³⁴ V. 7:12 BRL.

Frage 2: Rechte und Pflichten an gemeinschaftlichen Teilen

l'association peut être tenu responsable pour certaines obligations délictuelles, telles que tenir l'entrée propre et sans verglas ou s'assurer que la neige ou la glace sur les toits ne cause pas de dommages. La prescription dans ce type de responsabilité est de 10 ans.¹³⁵

Il faut tout de même noter que le titulaire d'un *bostadsrätt* doit s'assurer qu'il ne nuit pas à la santé de ses voisins ou qu'il ne porte pas atteinte à la jouissance paisible de ces-derniers.¹³⁶ De plus, il doit dans l'usage qu'il fait de son appartement, observer tout ce qui est nécessaire pour conserver la salubrité, l'ordre et un bon état à l'intérieur comme à l'extérieur de la maison. Il doit suivre les règles particulières que l'association a adoptées en conformité avec les usages locaux.¹³⁷ Le propriétaire de l'appartement est donc tenu d'une obligation générale d'entretien.¹³⁸

Enfin, il se peut qu'une répartition de la responsabilité entre les membres de l'association et l'association – entre l'entretien « intérieur » (dans l'appartement) et l'entretien « extérieur » (en dehors de l'appartement) - soit établie dans le règlement de l'association. Ceci est même recommandé par le législateur.¹³⁹ La responsabilité des membres de l'association ne peut toutefois être étendue aux parties communes.¹⁴⁰ La définition des parties communes n'est pas précisée dans la loi. La doctrine suggère que les bords des fenêtres ainsi que les portes des appartements appartiennent à l'entretien extérieur et de ce fait soient de la responsabilité de l'association.¹⁴¹

SPANIEN

En vertu de l'article 6 de la loi 49/1960,¹⁴² afin de régler les détails de la vie en copropriété, et l'utilisation adéquate des services et des parties communes de l'immeuble, la copropriété peut fixer, dans un règlement interne, des normes de conduite auxquelles chaque copropriétaire sera soumis.

Les obligations des copropriétaires concernant les parties communes sont les suivantes :¹⁴³

¹³⁵ Art. 2 de la loi sur la prescription (*preskriptionslagen* – SFS 1981:130).

¹³⁶ 7:9 BRL.

¹³⁷ *Ibid.*

¹³⁸ Cf. 7:12 BRL.

¹³⁹ V. les travaux préparatoires Prop. 1990/91:92 p. 115.

¹⁴⁰ V. 7:12 BRL *e contrario*.

¹⁴¹ JULIUS, Håkan, et UGGLA, Ingrid, *Bostadsrättslagen – En kommentar*, Stockholm, 1992, p. 170.

¹⁴² Loi 49/1960, Art. 6: [Normas de régimen interior]. Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los Estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.

¹⁴³ Loi 49/1960, Art. 9: [Obligaciones de los propietarios y consideración de gastos generales]

Serán obligaciones de cada propietario:

1ª Respetar las instalaciones generales o en provecho de otro propietario incluidas en su piso.

2ª Mantener en buen estado de conservación su propio piso e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

3ª Consentir en su piso las reparaciones que exija el servicio del inmueble, y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas por la creación de servicios comunes de interés general, acordadas por las cuatro quintas partes de los propietarios en las condiciones previstas en el artículo siguiente, teniendo derecho a que la comunidad le resarza los daños y perjuicios.

4ª Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

Frage 2: Rechte und Pflichten an gemeinschaftlichen Teilen

- Le copropriétaire n'a pas le droit de réaliser des travaux ou des modifications dans les parties communes (loi 49/1960, art. 7 al. 2).
- Le copropriétaire ne peut pas réaliser des activités interdites par les statuts, ou pouvant causer des dommages à l'immeuble ni dans les parties privées ni dans les parties communes. Sont aussi interdites les activités dangereuses, immorales, dangereuses pour la santé ou susceptibles de causer un dérangement à autrui (loi 49/1960, art. 7 *in fine*).
- Respecter les installations générales ou dont un autre propriétaire bénéficie, qui se trouvent à son étage,
- Maintenir son étage et les installations en bon état de façon à ne pas nuire à la copropriété ou aux autres copropriétaires.
- Indemniser les victimes de dommages qu'il provoque par sa négligence ou par celle des personnes desquelles il répond.
- Consentir à la réalisation de réparations exigées par le service de l'immeuble et permettre l'instauration des servitudes indispensables à l'instauration de services communs lorsque ceux-ci sont approuvés par quatre cinquièmes des propriétaires (dans ce cas, le copropriétaire en cause aura droit à une indemnisation pour les préjudices subis).
- Permettre l'entrée à son étage ou dans les locaux afin que les réparations mentionnées puissent être réalisées.
- Contribuer, conformément à sa quote-part de participation, aux frais généraux de l'immeuble, impôts, charges et obligations ainsi qu'au fonds de rénovation.
- Se conduire avec diligence lors de l'utilisation de l'immeuble et dans ses relations avec les autres copropriétaires, et répondre devant ceux-ci des infractions commises par la personne occupant sa propriété privative, sans préjudice des autres actions directes pouvant être exercées à son encontre.

UK

The unit-holders will have those specific duties and obligations that are set forth in the CCS. These will include respecting any restrictions on use and making any assessment payments.

5ª Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Al pago de estos gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente estará afecto el piso o local, cualquiera que fuere su propietario actual y el título de su adquisición, siendo este crédito a favor de la comunidad de propietarios preferente a cualquier otro, y sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes.

6ª Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares, y responder ante éstos de las infracciones cometidas por el que ocupe su piso, sin perjuicio de las acciones directas que procedan.

Para la aplicación de las reglas precedentes se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o a varios pisos, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes.

FRAGE 3
BILDUNG VON FINANZIELLEN RESERVEN FÜR ERNEUERUNGEN

(a) Ist eine Bildung von finanziellen Reserven für Erneuerungen zwingend vorgeschrieben?

ÜBERBLICK

Die zwingende Reservenbildung ist im Vergleich der Rechtsordnungen die Ausnahme (lediglich in NL). In den anderen Rechtsordnungen ist die Bildung eines Fonds für Erneuerungen dispositives Recht oder gar nicht geregelt.

DEUTSCHLAND

Das deutsche Wohnungseigentums-Gesetz sieht die Bildung einer Instandhaltungsrückstellung vor.¹⁴⁴ Die Parteien sind zur Bildung dieser Rückstellung verpflichtet, soweit sie nichts anderes vereinbart haben.¹⁴⁵ Die Bildung dieser Rückstellung ist damit nicht zwingend.

FRANKREICH

In Frankreich ist kein Erneuerungsfonds vorgesehen. Die Erneuerungen werden durch ein anderes System finanziert (siehe dazu unter 5.).

ITALIEN

L'assemblea dei condomini (i cui poteri saranno dettagliati più oltre: v. *infra*, risposta alla domanda n. 5) provvede, tra l'altro, alle opere di manutenzione straordinaria „**costituendo, se occorre, un fondo speciale**“ (così l'art. 1135, n. 4). La costituzione di un tale fondo non è dunque obbligatoria ma rimane nella facoltà delle parti. La giurisprudenza ha confermato che l'assemblea può altresì deliberare la costituzione di un fondo cassa speciale per le spese ordinarie e per la conservazione delle cose comuni.¹⁴⁶

NIEDERLANDE

Für die ordentlich anfallenden Instandhaltungskosten sieht das niederländische Recht keinen zwingenden **Renovierungs-Fonds** vor. Um andere als die normalen jährlichen Kosten abzudecken muss die Eigentümervereinigung seit dem 1. Mai 2008 allerdings einen **Reserve-Fonds** einrichten (Art. 5:126 (1) BW), z.B. für das Dach, das Fundament oder die Häuserfront. Die Reichweite des Reserve-

¹⁴⁴ § 21 Abs. 5 Ziffer 4 WEG.

¹⁴⁵ *Bub* in Staudinger, BGB, Juli 2005, § 21 WEG Rdnr. 199.

¹⁴⁶ V. Cass. 97/8167.

Frage 3: Bildung von finanziellen Reserven für Erneuerungen

Fonds ist aber nicht im BW geregelt. Seit November 2007 gibt es politische Diskussionen über die Berechnung des Mindestbeitrags zum Reserve-Fonds. Der Mindestbeitrag sollte auf der Basis entwickelt werden, dass die Kosten für andere als die gewöhnlichen jährlichen Maßnahmen über mehrere Jahre verteilt werden („Mehrjahresunterhaltsplan“).

SCHWEDEN

Le droit suédois ne prévoit pas de fonds de renouvellement obligatoire pour les *ägarlägenheter* ou les *andelslägenheter*. Toutefois, le législateur conseille aux propriétaires des *ägarlägenheter* d'établir un « placement commun », une mise en commun de fonds dont la destination est fixée par décision administrative, afin de pouvoir répondre aux nécessités communes.

En revanche, dans le cadre du *bostadsrätt*, l'association peut demander le paiement de charges annuelles pour l'administration quotidienne, ainsi que si cela est adopté dans les règlements internes, des frais de mise à disposition (*upplåtelseavgift*), des frais de cession (*överlåtelseavgift*) et des frais d'hypothèques (*pantsättningsavgift*).¹⁴⁷ Il est également très fréquent qu'elles demandent le paiement de charges mensuelles à leurs membres afin de pouvoir répondre rapidement aux demandes de réparation.¹⁴⁸ Le cas échéant, le règlement de l'association doit explicitement mentionner l'existence de ces charges.

SPANIEN

L'article 9. 1. f) de la loi 49/1969¹⁴⁹ prévoit que chaque copropriétaire a l'obligation de participer au fonds de rénovation de la copropriété. Le fonds de rénovation ne peut être d'un montant inférieur aux 5% du dernier budget ordinaire (pour la première année, un taux de 2,5% est permis). Sur la base du fonds de rénovation, la copropriété peut conclure un contrat d'assurance couvrant d'éventuels dommages, ou conclure un contrat pour l'entretien permanent de l'immeuble et de ses installations.

UK

The Leasehold Reform Act 2002 requires that the commonhold association must repair and maintain the common parts of the commonhold.¹⁵⁰ Maintenance is defined by the Act to include decoration and putting into sound condition.¹⁵¹ The Act also requires that a CCS impose duties in respect of the

¹⁴⁷ Art. 14, chap. 7 BRL.

¹⁴⁸ V. 7:15 BRL.

¹⁴⁹ Loi 49/1969, Art. 9. 1. f): [Es obligación de cada propietario] Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca. El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por 100 de su último presupuesto ordinario. Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

¹⁵⁰ Act section 26(c).

¹⁵¹ Act section 69(2)(b).

Frage 3: Bildung von finanziellen Reserven für Erneuerungen

repair and maintenance of each unit.¹⁵² These duties will be specified by each individual commonhold in paragraph 7 of Annex 4.¹⁵³

The commonhold assessment is intended to enable the commonhold association to meet its expenses. The directors may also set up one or more reserve funds to finance the repair and maintenance of the common parts or the units. They may do so at their own initiative, at the request of the members, or in response to a study carried out under paragraphs 4.2.6 and 4.2.7 of Schedule 3 to the Regulations. Under paragraph 4.2.6, the directors of the commonhold association are under a duty to consider whether to commission a reserve study during the first year in which the commonhold is registered. Paragraph 4.2.7 provides that the directors must commission a reserve study at least once every 10 years. The reserve study involves an inspection of the common parts and is intended to provide the information necessary for the directors to consider whether or not it is appropriate to set up a reserve fund.¹⁵⁴

Paragraph 4.2.10 provides that the members may, by ordinary resolution, require the directors to establish a reserve fund.

If a reserve fund is established, then the directors of the commonhold association must set a levy from time to time; and in doing so must try to ensure that unnecessary reserves are not accumulated.¹⁵⁵

¹⁵² Act section 14(2).

¹⁵³ <http://www.dca.gov.uk/legist/commonhold/commguid.pdf> § 138.

¹⁵⁴ <http://www.dca.gov.uk/legist/commonhold/commguid.pdf>.

¹⁵⁵ Schedule 3 to the Regulations § 4.2.11.

(b) Falls die Bildung von Reserven vorgesehen ist: Wie ist die Höhe der Einlagen geregelt?

ÜBERBLICK

In den meisten Rechtsordnungen ist die Höhe der Einlagen im Gesetz lediglich abstrakt umschrieben (angemessene Einlagen), lediglich das spanische Recht sieht einen konkreten Prozentsatz vor. Die Aufteilung unter den Miteigentümern entspricht in der Regel dem Miteigentumsanteil.

DEUTSCHLAND

Das deutsche Recht sieht als dispositive Norm vor, dass die Parteien eine Instandhaltungsrückstellung bilden können. Zur Höhe der Einlage besagt das Gesetz nur, dass diese angemessen sein soll. Die Angemessenheit kann nur nach den konkreten Verhältnissen der jeweiligen Wohnanlage beurteilt werden, wobei insbesondere der bauliche Zustand, das Alter des Gebäudes, die Reparaturanfälligkeit und der Instandsetzungsbedarf, das Vorhandensein gemeinschaftlicher Einrichtungen – wie etwa Aufzug, Schwimmbad oder Sauna – sowie deren technische Lebensdauer zu berücksichtigen sind. Auch die wirtschaftlichen Verhältnisse der Wohnungseigentümer spielen hier eine Rolle. Für Normalfälle wurde eine Formel entwickelt, wobei eine Lebensdauer des Gebäudes von 80 Jahren zugrunde gelegt wird.¹⁵⁶

FRANKREICH

In Frankreich gibt es keine Reserve für einen Erneuerungsfonds.

ITALIEN

Come segnalato alla risposta precedente, non è prevista, in diritto italiano, la costituzione obbligatoria di un fondo speciale, né per le spese di amministrazione straordinaria (incluse le innovazioni), né per le spese di manutenzione ordinaria. Così come sono liberi di prevedere o meno la costituzione di un tale fondo, i condomini hanno la libertà di regolare l'entità dei contributi da versarsi da ciascuno di essi (ferme restando le regole sul riparto delle spese dettagliate *supra*, nella risposta alla domanda n. 2).

NIEDERLANDE

Zu den Schulden und Kosten, die gesetzlich oder nach der Ordnung zu Lasten der Gesamtheit der Wohnungseigentümer gehen, muss jedes Wohnungsrecht zu gleichen Teilen beitragen, es sei denn, die Ordnung bestimmt ein anderes Verhältnis (Art. 5:113 (2) BW). Auch die Anteile, die durch die Teilung in Wohnungsrechte entstehen, sind gleich, es sei denn, dass durch die Teilungsurkunde ein

¹⁵⁶ Die Formel lautet wie folgt: $(\text{Baukosten je qm} \times 1,5 / 80 \text{ Jahre}) \times (65/100)$. Siehe *Bub* in Staudinger, BGB, Juli 2005, § 21 WEG Rdnr. 205. Es wird neben einer Lebensdauer von 80 Jahren von einem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand in Höhe des Eineinhalbfachen der ursprünglichen Baukosten ausgegangen, sowie davon, dass ca. 65 % der Baukosten auf das Gemeinschaftseigentum entfallen.

Frage 3: Bildung von finanziellen Reserven für Erneuerungen

anderes Verhältnis bestimmt worden ist. Ist dies der Fall, so bestimmt die Teilungsurkunde auch auf welcher Grundlage das Verhältnis zu bestimmen ist (siehe Art. 5:113 BW). Unterschiedliche Verhältnisse entstehen z.B., wenn die privaten Anteile der Wohnungseigentümer in der Größe voneinander abweichen. Das Verhältnis der Anteile ist dann nach der Fläche der privaten, getrennten Teile berechnet. Es ist zu beachten, dass diese Berechnungsweise auch die Grundlage der Stimmen-Gewichtung jedes Wohnungseigentümers bilden kann.

Es kann auch der Fall sein, dass nur einzelne Wohnungen über Garagen verfügen. Ein Beitrag für die gemeinsamen Teile die Garagen betreffend, könnte dann nur zwischen den Wohnungen berechnet werden, denen eine Garage zugehört. All diese Ausnahmen sollten in der Teilungsurkunde geregelt werden.

SCHWEDEN

Le droit suédois ne prévoit pas de fonds obligatoire pour les formes de propriété concernées par cette étude.

SPANIEN

En vertu de l'art. 9.1.f) de la loi 49/1960, l'obligation de contribution de chaque copropriétaire au fonds de rénovation de l'immeuble est proportionnelle à son quota de participation dans les frais de l'immeuble, qui est fixée sur la base de la superficie de chaque immeuble en centièmes par rapport à la valeur totale de l'immeuble (loi 49/1960, art. 3. b) dernier paragraphe ; cf. question précédente).¹⁵⁷

UK

The CCS includes a table which will specify the percentage of the commonhold assessment that will be payable by each unit-holder.¹⁵⁸

¹⁵⁷ Loi 49/1960, art. 3 b): Artículo 3.[Derechos del dueño de cada piso o local y cuota de participación]
En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del CC corresponde al dueño de cada piso o local:
a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.
b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.
A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

¹⁵⁸ See paragraph 56 of "Guidance" brochure, available at:
<http://www.dca.gov.uk/legist/commonhold/ccsguide.pdf>.

(c) Wird zwischen Reserven für den Unterhalt und für die Erneuerung unterschieden?

ÜBERBLICK

Im schwedischen und niederländischen Recht wird nicht zwischen Reserven für den Unterhalt und die Erneuerung unterschieden, in den übrigen Rechtsordnungen findet sich die Unterscheidung. Unklar ist die Rechtslage in Spanien.

DEUTSCHLAND

Die dispositiven Regelungen über die Instandhaltungsrückstellung betreffen nur Reserven für den Unterhalt. Diese sind bestimmt für Reparaturen, deren Eintritt sicher, aber deren Zeitpunkt ungewiss ist. Bei Anfall der Reparaturen sollen die erforderlichen Mittel bereit stehen.¹⁵⁹ Für Erneuerungen ist, soweit ersichtlich, eine Bildung von Reserven im Gesetz nicht vorgesehen.¹⁶⁰

FRANKREICH

In Frankreich wird zwischen Unterhalt und Erneuerung unterschieden.

Art. 14-1 des Gesetzes vom 10.07.1965 sieht einen Unterhaltsfonds für die Wartungsmaßnahmen vor, die in Art. 45 der Verordnung Nr. 67-223 bezeichnet sind.¹⁶¹

Art. 14-2 stellt klar, dass die Maßnahmen, die in Art. 44 der Verordnung Nr. 67-223¹⁶² aufgeführt sind, nicht durch den Unterhaltsfonds finanziert werden.

Die Miteigentümersversammlung bestimmt die Verteilung der Kosten der Erneuerungen verhältnismäßig zu den Vorteilen, die sich aus den Erneuerungen für jeden Miteigentümer ergeben. Das

¹⁵⁹ *Bub* in Staudinger, BGB, Juli 2005, § 21 WEG Rdnr. 201.

¹⁶⁰ § 22 WEG.

¹⁶¹ Art. 45: « Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipements communs tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.»

¹⁶² Art. 44: « Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes:

1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance;

2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance;

3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments;

4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations;

5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble. »

Frage 3: Bildung von finanziellen Reserven für Erneuerungen

bedeutet, dass die Miteigentümer, für welche sich keine Vorteile ergeben, nichts bezahlen müssen. Die Einwilligung von bestimmten Miteigentümern mehr zu bezahlen, muss berücksichtigt werden.¹⁶³

ITALIEN

Come segnalato *supra*, risposta sub a), il Codice prevede che l'assemblea possa disporre, per le opere di **manutenzione straordinaria**, la costituzione di un fondo speciale (così l'art. 1135, n. 4). La giurisprudenza ha confermato che l'assemblea può altresì deliberare la costituzione di un fondo cassa speciale per le **spese di manutenzione ordinaria e per la conservazione** delle cose comuni.¹⁶⁴ Le „innovazioni“, cui il Codice civile dedica alcuna disposizioni (che disciplinano la possibilità e le condizioni per effettuarle e le maggioranze necessarie: art. 1120-1121) sono **atti che eccedono l'ordinaria amministrazione**,¹⁶⁵ anche se, tecnicamente, non sono opere di „manutenzione“; è evidente che l'assemblea possa disporre la costituzione di un „fondo innovazioni“.

NIEDERLANDE

Nach niederländischem Recht existiert nur ein zwingender Reserve-Fonds, wie oben zu 3.a ausgeführt. Dieser kann sowohl Renovierungs- als auch Unterhaltskosten abdecken.

SCHWEDEN

Le droit suédois ne prévoit pas ce type de fonds obligatoire.

SPANIEN

La réponse n'est pas clairement apportée par la loi 49/1960. En effet, la loi se borne à établir un montant minimum du fonds de rénovation (équivalent à au moins 5% du dernier budget ordinaire). Les termes de la loi ne permettent pas de déterminer clairement quelle est l'utilisation du fonds, puisqu'elle prescrit, d'une part, que la copropriété dispose d'un fonds de rénovation (ce qui laisse penser qu'il s'agit d'un fonds séparé du fonds de maintien ordinaire de l'immeuble), et permet d'autre part, l'utilisation de ces fonds pour réaliser des travaux qui ne sont pas extraordinaires (par exemple, la conclusion d'un contrat pour la maintenance de l'immeuble et de ses installations).

Toutefois, en vertu de l'alinéa 2 de la "Disposition additionnelle" de la loi 49/1969¹⁶⁶, il semble qu'une distinction entre les deux fonds existe puisqu'il est prévu que les sommes du fonds de

¹⁶³ Art. 30 des Gesetzes vom 10.07.1965.

¹⁶⁴ V. Cass. 97/8167.

¹⁶⁵ V. Cian/Trabucchi, Commentario breve al Codice civile, 7 ed., Padova, 2004, p. 1046.

¹⁶⁶ Loi 49/1960, DISPOSICION ADICIONAL: 2. La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legal establecido.

Las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de conservación y reparación de la finca permitidos por la presente Ley se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima.

Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detraídas del fondo de reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior.

Frage 3: Bildung von finanziellen Reserven für Erneuerungen

rénovation utilisées pour couvrir les dépenses de conservation et de réparation de l'immeuble seront comptabilisées comme faisant partie intégrante du fonds de rénovation dans le calcul du montant minimum que celui-ci doit contenir. En outre, le même article dispose, *in fine*, que dans la période budgétaire suivante, les contributions nécessaires pour couvrir les sommes prises sur le fonds de rénovation doivent être payées.

UK

Neither the Act nor the Regulations impose such a requirement.

FRAGE 4
ENTSCHEIDUNGSFINDUNG FÜR DIE ERNEUERUNG
GEMEINSCHAFTLICHER TEILE

- (a) Wie regelt die Rechtsordnung die Entscheidungsfindung bezüglich der Maßnahmen der Erneuerung? Wird zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen baulichen Maßnahmen unterschieden? Sind je nach Art der Maßnahme unterschiedliche Stimmenmehrheiten vorgesehen?**

ÜBERBLICK

Einige Rechtsordnungen (Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien) sehen für die Beschlussfassung der Eigentümerversammlung je nach Art der zu treffenden Massnahme unterschiedliche Stimmenmehrheiten vor, wobei die Abgrenzungen unterschiedlich sind. In Holland, Schweden und dem Vereinigten Königreich bestehen keine gesetzlichen Regelungen zur Beschlussfassung; in der Regel werden Stimmenmehrheiten jedoch in internen Reglementen festgehalten.

DEUTSCHLAND

Je nach Art der Maßnahme (Erneuerungen, Modernisierung, modernisierende Instandsetzung) sind **unterschiedliche Stimmenmehrheiten** vorgesehen. Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die Erneuerungen darstellen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das gewöhnlich zu erdulden Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in dieser Weise beeinträchtigt werden.¹⁶⁷ Für bestimmte Maßnahmen finden sich andere Mehrheiten. Maßnahmen, die der Modernisierung oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Diese Regelung bezüglich der zuletzt genannten Maßnahmen ist zwingendes Recht.¹⁶⁸ Eine sogenannte „modernisierende Instandsetzung“ ist wie eine gewöhnliche Erhaltungsmassnahme zu behandeln und bedarf damit der zwischen den Wohnungseigentümern vereinbarten Mehrheit bzw. nach dem Gesetz der einfachen Stimmenmehrheit.¹⁶⁹

Ein besonderer Fall einer baulichen Erneuerung ist die **Wiederherstellung eines zerstörten Gebäudes**. Eine Pflicht der Wohnungseigentümer zum Wiederaufbau des Gebäudes besteht unabhängig vom Zerstörungsgrad immer dann, wenn die Kosten durch eine Versicherung oder auf andere Weise (z.B. Schadensersatzansprüche, Rücklage) gedeckt sind. Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte des Wertes zerstört, bedarf es der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Liegt der Umfang der

¹⁶⁷ § 22 Abs. 1 WEG.

¹⁶⁸ § 22 Abs. 2 WEG.

¹⁶⁹ § 22 Abs. 3 WEG.

Frage 4: Entscheidungsfindung für die Erneuerung gemeinschaftlicher Teile

Zerstörung darunter, kann der Wiederaufbau von der Mehrheit als Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung beschlossen oder auch von einem Eigentümer verlangt werden.¹⁷⁰

Eine weitere Einteilung der baulichen Maßnahmen (notwendig, nützlich, luxuriös) findet sich im deutschen Wohnungseigentums-Gesetz nicht.

FRANKREICH

In Frankreich sind zwar verschiedene Stimmenmehrheiten vorgesehen, aber der Unterschied liegt nicht bei der Notwendigkeit, der Nützlichkeit oder der Charakterisierung der Maßnahmen als luxuriös. Die Stimmenmehrheiten variieren bei folgenden Beschlüssen.

Die Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Instandsetzungsmaßnahmen sind von einer Mehrheit der abgegebenen Stimmen der anwesenden oder repräsentierten Miteigentümer zu genehmigen.¹⁷¹

Die baulichen Maßnahmen, die einen Umbau, ein Anfügen oder eine Verbesserung darstellen, bedürfen der Mehrheit der Mitglieder des Miteigentümer-Verbands, die mindestens zwei Drittel der Gesamt-Stimmen darstellen müssen.¹⁷²

Für die folgenden Bauarbeiten ist nur die Mehrheit aller Miteigentümer erforderlich:¹⁷³

- die Bauarbeiten, die von einem Gesetz oder einer Verordnung vorgeschrieben sind,
- die Energiesparmaßnahmen, die sich auf die Wärmedämmung, die Lüfterneuerung, das Heizungssystem und die Heisswasserproduktion erstrecken,
- die Verlegung (in den gemeinsamen Teilen) von Leitungsnetzen und Leitungskanälen sowie Arbeiten, die die Übereinstimmung der Wohnungen mit den Vorschriften bezüglich der gesundheitlichen Zuträglichkeit, sowie mit der Sicherheits- und Infrastrukturvorschriften des Gesetzes Nr. 67-561 vom 12.07.1967 über die Wohnungssanierung gewährleisten,
- der Abbau von Müllschluckern wegen Hygienebedürfnissen,
- die Aufstellung oder Abänderung einer Gemeinschaftsantenne oder von einem internen elektronischen Verkehrsnetz, wenn es sich auf die gemeinsamen Teile erstreckt,
- die Aufstellung von Divisionskaltwassermessern,
- die Maßnahmen, die auszuführen sind, um Personen- und Sachschäden zu verhindern.

ITALIEN

Il Codice civile detta una disciplina piuttosto articolata riguardo alle innovazioni. Esso **distingue** fra innovazioni ordinarie (a), innovazioni gravose e innovazioni voluttuarie (il cui trattamento è parificato) (b), e le innovazioni vietate (c).

- a) Le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza dei partecipanti** al condominio e i **due terzi del valore** dell'edificio (art. 1120 c.c. in congiunzione con l'art. 1136, co. 5).

¹⁷⁰ Siehe dazu § 22 Abs. 4 WEG.

¹⁷¹ Art. 24 des Gesetzes vom 10.07.1965.

¹⁷² Art. 26 des Gesetzes vom 10.07.1965.

¹⁷³ Art. 25 des Gesetzes vom 10.07.1965.

Frage 4: Entscheidungsfindung für die Erneuerung gemeinschaftlicher Teile

- b) Le innovazioni che importano **spesa molto gravosa** o abbiano **carattere voluttuario** rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consistano in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione **separata**, i condomini che non intendono trarre vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne **integralmente la spesa**. Va segnalato infine che i condomini possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.
- c) Sono vietate le innovazioni che possano **recare pregiudizio alla stabilità** o alla **sicurezza** del fabbricato, che ne alterino il **decoro architettonico** o che rendano talune parti **comuni** dell'edificio inservibili o al godimento.

NIEDERLANDE

Nach niederländischem Recht wird nicht zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen Gebäudemaßnahmen unterschieden. Eine solche Unterscheidung könnte aber in der Teilungsregelung vorgesehen sein, die auch unterschiedliche Stimmenmehrheiten vorsehen kann (siehe auch 3.b oben).

SCHWEDEN

En droit suédois, aucune distinction n'est faite concernant les caractères de la construction. Il existe, en revanche, des contraintes fixées par la localité pour la construction et qui doivent être respectées (ex. quant aux ressources énergétiques, aux accès, à l'extérieur des immeubles, au style du quartier) ainsi que des restrictions quant aux immeubles ayant une valeur culturelle et faisant, à ce titre, l'objet d'une protection.

SPANIEN

L'article 14 al. c) de la loi 49/1960,¹⁷⁴ fait une distinction entre les travaux ordinaires (à savoir, les travaux nécessaires au maintien de l'immeuble), et extraordinaires (notamment les travaux qui dépassent la réparation et la maintenance ordinaire).

Tant les travaux ordinaires que les travaux extraordinaires nécessitent le vote de la majorité des propriétaires représentant la majorité des quotes de participation.¹⁷⁵ En effet, le fait que des travaux soient extraordinaires ne modifie pas le quorum nécessaire pour les entreprendre.¹⁷⁶

¹⁷⁴ Loi 49/1960, Art 14: Corresponde a la Junta de propietarios:
[...]

c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el Administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c.

¹⁷⁵ Loi 49/1960, Art 17 al. 3.

¹⁷⁶ Daniel Loscertales Fuertres, *op. cit.*, p, 189.

Frage 4: Entscheidungsfindung für die Erneuerung gemeinschaftlicher Teile

Il y a une troisième catégorie de travaux, à savoir, les nouvelles installations, services ou améliorations. Pour les réaliser, il faut obtenir la même majorité, mais le copropriétaire dissident ne sera pas obligé de participer aux coûts des travaux et ne bénéficiera pas des avantages de la rénovation (dans de nombreux cas, toutefois, cette dernière norme ne peut pas être appliquée). Néanmoins, si le copropriétaire dissident souhaite rejoindre plus tard la majorité, il pourra le faire en payant la partie des coûts des travaux qui lui incombe.¹⁷⁷

L'article 17 de la loi 49/1960 dispose que pour les accords obtenus dans le cadre de l'assemblée générale de copropriétaires, l'unanimité n'est exigée que pour approuver ou modifier les règles contenues dans le titre constitutif de la copropriété ou dans les statuts.

L'alinéa 2 du même article prévoit que l'installation d'infrastructures communes pour l'accès des services de télécommunication ou l'adaptation des structures existantes, ainsi que l'installation de systèmes d'exploitation de l'énergie solaire ou d'autres systèmes énergétiques peut être accordée par 1/3 des membres de la copropriété.

Finalement, le troisième alinéa de l'article 17 prévoit que pour le reste des décisions, il suffira d'obtenir la majorité du total des copropriétaires.

UK

Neither the Regulations nor the Act make any distinctions between necessary, useful and luxurious building measures.

Neither the Regulations nor the Act prohibit the commonhold association from engaging or consulting external persons concerning the renovation and/or maintenance of the commonhold. Moreover, the Regulations specifically refer to "appropriately qualified persons" in this context.¹⁷⁸

¹⁷⁷ Loi 49/1960, Art 11: Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del apartado anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

3. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedara obligada al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

4. Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.

5. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o para realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

¹⁷⁸ See, e.g., Schedule 3 of the Regulations, paragraphs 4.2.6 and 4.2.7.

- (b) Wie ist die Gemeinschaft der Eigentümer organisiert? Wird die Gemeinschaft von einem Mitglied oder einer externen Verwaltung geführt? Können Berater beigezogen werden? Welche zwingenden Vorschriften kennt die Rechtsordnung, um die Bewirtschaftung und die Erhaltung des Gebäudes sicher zu stellen (z.B. Bewirtschaftungsstrategie, Investitionspläne)?**

ÜBERBLICK

In allen untersuchten Rechtsordnungen ist die Gemeinschaft der Eigentümer in einer Versammlung organisiert. Der Umfang der Regelung dieser Versammlung unterscheidet sich jedoch. Unterschiedlich ist ebenfalls die Führung der Gemeinschaft (intern, extern) sowie der Beizug von Beratern. Gemeinsam ist den Rechtsordnungen, dass kaum zwingende Massnahmen zur Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes bestehen.

DEUTSCHLAND

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern und einem Verwalter. Die Möglichkeit der Bestellung eines Verwalters kann nicht vertraglich ausgeschlossen werden. Dagegen verstoßende Vereinbarungen oder Beschlüsse sind unwirksam. Es existiert dennoch kein Zwang zur Bestellung eines Verwalters, indes kann jeder Wohnungseigentümer eine Bestellung verlangen. Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen. Es kann zusätzlich ein sogenannter Verwaltungsbeirat bestellt werden.¹⁷⁹ Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung des Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern. Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.¹⁸⁰ Soweit nicht im Wohnungseigentums-Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.¹⁸¹

Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt. Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.¹⁸² Die Rechte und Pflichten des Verwalters sind im Gesetz detailliert geregelt.¹⁸³ Die dem Verwalter nach diesen Vorschriften zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.¹⁸⁴

¹⁷⁹ § 20 WEG.

¹⁸⁰ § 29 WEG.

¹⁸¹ § 22 Abs. 1 WEG.

¹⁸² § 26 Abs. 1 WEG.

¹⁸³ § 27 Abs. 1 bis 3 WEG.

¹⁸⁴ § 27 Abs. 4 WEG.

Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen. Wurde ein derartiger Beschluss gefasst, so ist ein sogenannter Wirtschaftsplan Teil dieser ordnungsgemäßen Verwaltung.¹⁸⁵ Wurde ein Verwalter bestellt, so ist dieser zur Erstellung eines Wirtschaftsplanes für jedes Kalenderjahr verpflichtet.¹⁸⁶ Der Wirtschaftsplan enthält unter anderem die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der nicht zwingend vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung. Weitere oder zwingende Vorschriften bezüglich einer Bewirtschaftungsstrategie enthält das Wohnungseigentums-Gesetz nicht.

FRANKREICH

Es finden sich ausführliche Regeln im Gesetz. Der Artikel 14 des Gesetzes vom 10.07.1965 sieht Folgendes vor:

Die Gesamtheit der Miteigentümer ist in einer Miteigentümergeinschaft organisiert, der Rechtspersönlichkeit zukommt. Die Miteigentümergeinschaft kann die Form eines genossenschaftlichen Miteigentümergeinschafts annehmen, welche durch die Vorschriften des genannten Gesetzes geregelt ist. Diese Form der Organisation muss von den Miteigentümern ausdrücklich vorgesehen werden. Der Miteigentümergeinschaftsverband begründet und ändert die Regelungen zwischen den Miteigentümern. Er sorgt für die Erhaltung und die Verwaltung des Gebäudes. Er ist für Schäden verantwortlich, die den Miteigentümern oder Dritten durch Bau- oder Erhaltungsmängel der gemeinschaftlichen Teile entstehen. Der Regress gegen Dritte bleibt vorbehalten.¹⁸⁷

Die Miteigentümergeinschaft wird nach Art. 28 des Dekrets Nr. 67-223 vom 17. März 1967 durch einen Hausverwalter (natürliche Person) oder eine Hausverwaltung (juristische Person) vertreten¹⁸⁸. Der Hausverwalter ist das ausführende Organ der Miteigentümergeinschaft. Die Einsetzung einer Verwaltung ist folgendermassen geregelt: entweder ein Miteigentümer übernimmt die Verwaltung (freiwillige Verwaltung, „syndic bénévole“) oder ein hauptberuflicher Hausverwalter bzw. eine Hausverwaltung (berufliche Verwaltung: „syndic professionnel“) wird eingesetzt. Gemäss dem Gesetz Nr. 70-9 vom 2. Januar 1970, geändert durch die Verordnung Nr. 2004-639 vom 1. Juli 2004, muss jede Person, welche gewöhnlich – auch nebenberuflich – Immobilien verwaltet über einen berufli-

¹⁸⁵ § 21 Abs. 5 Ziffer 5 WEG.

¹⁸⁶ § 28 Abs. 1 WEG.

¹⁸⁷ « La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile. Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion. Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. »

¹⁸⁸ Article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965: « Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires: leur exécution est confiée à un syndicat placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale, un syndic a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée générale.

A défaut de nomination, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

chen Fähigkeitsausweis, eine finanzielle Garantie sowie eine Berufshaftpflichtversicherung verfügen und nicht unter einen der rechtlich definierten Unfähigkeitsgründe fallen. Das Gesetz erlaubt eine Ausnahme zu Gunsten von Personen oder deren Ehegatten, die an der Verwaltung von Immobilien beteiligt sind, an welchen sie selbst geteilte oder ungeteilte absolute Rechte innehaben.¹⁸⁹

Es gibt aber keine zwingenden Vorschriften über eine Bewirtschaftungsstrategie oder über Investitionspläne.

ITALIEN

Due sono gli **organi** del condominio previsti dal Codice civile: l'amministratore (a) e l'assemblea dei condomini (b).

(a) Amministratore. Quando i condomini sono **più di quattro**, l'assemblea dei condomini nomina un **amministratore**. Si tratta di un principio inderogabile.¹⁹⁰ Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini. L'amministratore dura in carica un anno (il limite è assolutamente inderogabile), dandosi evidentemente la possibilità di un rinnovo;¹⁹¹ l'amministratore può poi essere revocato dall'assemblea in ogni tempo (art. 1129). Può, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, 2° co. (maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio), essere nominato un amministratore anche quando i condomini siano in numero minore di cinque (c.d. piccolo condominio).¹⁹²

Secondo la dottrina e giurisprudenza tradizionali, l'incarico di amministratore deve essere conferito ad una **persona fisica** e non ad una società; vi sono però alcune decisioni che ammettono la nomina di società,¹⁹³ il che è approvato da certa dottrina.¹⁹⁴ In assenza di divieti espressi, si ritiene che l'amministratore **possa anche essere un condomino**, anche se, in tal caso, è stato detto, egli non può esercitare il diritto di voto in ordine alla delibera che discuta la sua gestione.¹⁹⁵ La Corte suprema ha più volte affermato che l'amministratore può a sua volta **delegare le proprie funzioni ad un terzo**, salvo che il divieto sia espressamente stabilito.

Le attribuzioni *normali* dell'amministratore sono indicate dall'art. 1130 c.c.; esse possono essere **limitate o estese** dall'assemblea.¹⁹⁶ Si tratta delle quattro attribuzioni seguenti: 1) eseguire le delibere dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio; 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che sia assicurato il migliore godimento a tutti i condomini; 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

(b) Assemblea. Le attribuzioni dell'assemblea sono indicate dall'art. 1135 c.c., anche se, quale organo sovrano del condominio, l'assemblea può deliberare *anche* su qualsiasi altro argomento:¹⁹⁷ 1) con-

¹⁸⁹ Article 2 al. 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

¹⁹⁰ Cass. 61/2246.

¹⁹¹ Cian / Trabucchi, Commentario breve al Codice civile, 7 ed., Padova, 2004, p. 1039.

¹⁹² Cass. 66/2155.

¹⁹³ Cass. 94/11155.

¹⁹⁴ V. Izzo, L'amministratore di condomini e società, Corr. Giur., 1995, p. 478.

¹⁹⁵ Trib. Napoli, 16 giugno 1975, D. g. 76, 797.

¹⁹⁶ Cian / Trabucchi, Commentario breve al Codice civile, 7 ed., Padova, 2004, p. 1040.

¹⁹⁷ Cian / Trabucchi, Commentario breve al Codice civile, 7 ed., Padova, 2004, p. 1044.

Frage 4: Entscheidungsfindung für die Erneuerung gemeinschaftlicher Teile

ferma dell'amministratore e alla eventuale retribuzione; 2) approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini; 3) approvazione del rendiconto annuale; 4) opere di manutenzione straordinaria. Si segnala che l'amministratore non può ordinare lavori di amministrazione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

Il Codice detta regole minuziose ed imperative quanto alla **regolare costituzione** dell'assemblea e alla **validità** delle deliberazioni quanto alle **maggioranze necessarie** (art. 1136 c.c.), alla impugnazione delle delibere dell'assemblea (art. 1137 c.c.). Senza entrare nel dettaglio di tali regole, si segnalerà soltanto che per **due categorie di decisioni** sono previste delle maggioranze *qualificate*: a) un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio è necessario trattandosi di deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità; b) un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio è necessario per le deliberazioni che hanno oggetto innovazioni.

Si segnala infine l'obbligo, nel caso in cui il numero dei condomini sia superiore a dieci, di formare un **regolamento di condominio**. Il regolamento deve contenere le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione (art. 1138).

NIEDERLANDE

Jeder Wohnungseigentümer ist von Rechts wegen Mitglied der Eigentümervereinigung. Die Mitgliedschaft endet nur, wenn die Wohnung verkauft wird. Die Eigentümervereinigung verwaltet die Gemeinschaft mit Ausnahme der Teile, die dazu bestimmt sind, als selbständige Einheit genutzt zu werden (Art. 5:126 (1) BW). Die Vereinigung kann innerhalb der Grenzen ihrer Befugnisse die Gesamtheit der Wohnungseigentümer gerichtlich und aussergerichtlich vertreten (Art. 5:126(2) BW). Die Eigentümervereinigung ist eine juristische Person (Art. 5:124 (1) BW).

Der rechtliche Rahmen für Organisation, Verfahren und Befugnisse der Eigentümervereinigung ist in Art. 5:126-135 BW niedergelegt. Diese Regeln sind jedoch dispositiv, so dass die Eigentümervereinigung eigene Regeln vorsehen kann. So kann z.B. durchaus eine externe Verwaltung eingesetzt werden.

Es gibt keine zwingenden Vorschriften über die Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes.

SCHWEDEN

Ägarlägenhet

Malgré le besoin évident, voire la nécessité d'une coopération entre les propriétaires de ce type d'appartements, le législateur a conclu dans les travaux préparatoires y relatifs qu'il n'était pas nécessaire d'obliger légalement les propriétaires à travailler ensemble. Pour justifier cette approche, les travaux préparatoires mentionnent que les propriétaires seront en tout cas obligés de coopérer et pourront choisir le mode de coopération eux-mêmes, le moment venu. Pour les propriétaires de biens immobiliers "traditionnels", le besoin d'une telle législation ne s'était pas fait ressentir.¹⁹⁸ Cependant, le législateur conseille aux propriétaires d'établir un ou plusieurs « placements communs » (*gemensamhetsanläggningar*) au sens de la loi sur les placements communs (*anläggningslagen* – SFS 1973:1149) destinés aux activités ou parties communes, ex. les toits, les façades, les ascenseurs, l'électricité, l'eau. Un « placement commun » est un placement (**une sorte de mise en commun de fonds**) qui concerne plusieurs biens et qui satisfait aux nécessités communes. Cela dit, il n'est pas exclu d'établir une « communauté » (*samfällighet*) au sens de la loi sur la structuration des biens immobiliers (*fastighetsbildningslagen* – SFS 1970-988).

Le placement commun est mis en place par une décision particulière, appelée décision de placement (*anläggningsbeslut*) prise par l'autorité compétente (*Lantmäterimyndigheten*).¹⁹⁹ Dans une telle décision, l'objectif, la situation, la surface et l'état général de l'installation collective sont notamment précisés. Hormis cela, il n'existe pas de règles détaillées sur le placement. Ceci doit être considéré en fonction des circonstances de l'espèce.

Quant à l'administration de ces placements communs, elle est effectuée par une association (*samfällighetsförening*)²⁰⁰ dont les propriétaires sont membres. Il en est de même pour une communauté établie selon la loi sur la structuration des biens immobiliers.

Andelslägenhet et bostadsrätt

Le droit suédois ne prévoit pas de dispositions réglant les modalités d'entretien de l'immeuble. Les copropriétaires ainsi que l'association choisissent eux-mêmes comment organiser l'entretien des parties communes.

Cependant, l'organisation de base de l'association de *bostadsrätter* est réglée par la loi sur les *bostadsrätter* et la loi sur les associations économiques. Elles prévoient que les décisions, y compris celles concernant l'entretien des parties communes, sont prises par le comité de l'association dans son travail tout au long de l'année ou par la commission annuelle de l'association si la décision est d'importance considérable.²⁰¹ Une association de *bostadsrätt* peut choisir de préciser de son règlement interne quelles sont les questions qui relèvent d'une décision du comité de l'association ou d'une décision de la commission annuelle.

¹⁹⁸ V. les travaux préparatoires Prop. 2008/09:91, p. 69-70.

¹⁹⁹ Art. 24, al. 2, p. 1 de la loi sur les établissements.

²⁰⁰ Ces associations sont fondées selon les règles de la loi sur l'administration des communautés (*lagen om förvaltning av samfälligheter* – SFS 1973:1150)

²⁰¹ 9:15-16 BRL.

SPANIEN

Selon l'article 13 de la loi 49/1960, les organes de la copropriété sont l'assemblée des copropriétaires, le président et le/s vice-président/s, le secrétaire, l'administrateur et d'autres charges de direction ou d'administration.

La substitution de l'Assemblée générale par un autre organe n'est pas permise. Si les statuts prévoient une telle substitution, celle-ci sera frappée de nullité.²⁰²

Toutefois, dans certains cas, la loi 49/1960 prévoit une certaine flexibilité dans l'organisation. C'est le cas des postes de vice-présidents, dont les arts. 13.1 b) et 13.4)²⁰³ du dispositif mentionnée permet aux copropriétaires de remplir ou non ces postes. C'est aussi le cas des fonctions de secrétaire et d'administrateur. L'article 13.5 de la Loi 49/1960 prévoit que ces fonctions seront assumées par le

²⁰² Daniel Loscertales Fuertes, op. cit., p. 169.

²⁰³ Loi 49/1960, Art 13: *[Organos de gobierno de la comunidad]*

1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

- a) La Junta de propietarios.
- b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
- c) El secretario.
- d) El administrador.

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.

2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3ª resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

Igualmente podrá acudir al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad.

3. El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

4. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente.

Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

5. Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.

6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.

El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

7. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año

Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

Frage 4: Entscheidungsfindung für die Erneuerung gemeinschaftlicher Teile

Président, au moins que l'Assemblée générale ne décide, à la majorité des voix, que ces charges ne seront pas assurées par la présidence.

UK

Each unit holder is entitled to be a member of the commonhold association and only unit-holders within the commonhold may be members. The commonhold association is a limited company, registered at Companies House which must have Memoranda & Articles. The memorandum and articles of association of the the commonhold association must be in the form prescribed by Regulation 14(1) (Schedule 2 to the Regulations). They will also be governed by the Commonhold Community Statement ("CCS") to be adopted by each commonhold association, the prescribed form²⁰⁴ of which is set out in Schedule 3 to the Regulations.

The essential principle of commonhold is the management of the common assets through the democratic mechanism of the commonhold association and the primary means to this will be through an open vote, by a show of hands, at a meeting on the basis of "one member, one vote." Paragraph 3 of Annex 3 of the Form CCS allocates the number of votes to the members of the commonhold association. At a general meeting, regardless of the allocation of votes in the CCS, on a show of hands, each member will have one vote. However, on a poll vote, the number of votes that can be exercised will be determined by reference to such paragraph 3. A poll vote allows a member to cast more than one vote in the event that voting rights are not evenly distributed.²⁰⁵

²⁰⁴ See Regulation 15.

²⁰⁵ See paragraph 60 of "Guidance" brochure, available at:
<http://www.dca.gov.uk/legist/commonhold/ccsguide.pdf>.

FRAGE 5 KONFLIKTLÖSUNG

- (a) Was passiert, wenn ein Eigentümer die finanziellen Mittel für eine beschlossene bauliche Veränderung nicht aufbringen kann oder will. Gibt es für diesen Fall besondere Regelungen?**

ÜBERSICHT

Abgesehen von den normalen Vollstreckungsmechanismen sehen nur Frankreich und Deutschland spezifische Regelungen für den Fall vor, dass ein Eigentümer die Mittel für eine bauliche Veränderung nicht aufbringen will (Vollstreckungsprivileg in Frankreich, keine Beteiligung bei fehlender Zustimmung in gewissen Situationen).

DEUTSCHLAND

Grundsätzlich ist jeder Wohnungseigentümer den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.²⁰⁶ Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen (Modernisierungen) durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile. Diese Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.²⁰⁷ Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme der Modernisierung oder Erneuerung nicht zugestimmt hat, ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen.²⁰⁸ Dies gilt allerdings nicht, wenn die Miteigentümer den zuvor beschriebenen Beschluss zur Kostentragung mit den angegebenen qualifizierten Stimmenmehrheiten gefasst haben.

Darüber hinausgehende Vorschriften, die den einzelnen Wohnungseigentümer schützen könnten, bestehen nicht. Die allgemeine Kostentragungs-Regel gilt, wenn nicht durch die Wohnungseigentümer etwas Abweichendes geregelt ist. Liegt eine abweichende Regelung nicht vor (beispielsweise für die Kosten einer Tiefgarage oder einen Aufzug), so sind die Kosten von allen Wohnungseigentümern zu tragen, selbst wenn sie von diesen Einrichtungen keinen Vorteil haben. Es gibt keinen allgemeinen Rechtsgrundsatz, dass ein Wohnungseigentümer Kosten für solche Einrichtungen, die ihm persönlich keinen Nutzen bringen, nicht mittragen müsste.²⁰⁹

²⁰⁶ § 16 Abs. 1 WEG.

²⁰⁷ § 16 Abs. 4 und 5 WEG.

²⁰⁸ § 16 Abs. 6 WEG.

²⁰⁹ *Hügel* in Bamberger/Roth, Kommentar zum BGB, Beck-OK, Version 12, Stand: 1.11.2008, § 16 WEG, Rdnr. 12.

FRANKREICH

Der Verband der Miteigentümer (*syndicat de copropriété*) kann die von der Versammlung beschlossenen Erneuerungen durch die Aufnahme eines Kredits bezahlen (falls erforderlich). Wenn ein Miteigentümer den Erneuerungen nicht zugestimmt hat und nicht bezahlt, wird sein Teil durch jährliche Zahlungen von 10 % des Kostenanteils finanziert. Wurde zur Finanzierung tatsächlich kein Kredit aufgenommen, haben also die anderen Miteigentümer den Anteil des Nicht-Zahlenden mitfinanziert, so hat letzterer die gesetzlichen Zinsen zu entrichten.²¹⁰ Diese Regelungen gelten jedoch nicht, wenn die Erneuerungen von einem Gesetz oder einer Verordnung vorgesehen sind, die von keinem Miteigentümer verweigert werden können.

Der Hausverwalter ist verpflichtet die ausstehenden Gelder einzutreiben. Dafür ist er angehalten, jeden Rechtsbehelf unverzüglich zu nutzen. Sonst wäre er haftbar.

Um die ausstehenden Schulden einzutreiben, ist der Hausverwalter ohne Zutun der Versammlung berechtigt, eine Mahnung auszusprechen, eine Hypothek auf den Anteil der betreffenden Schuldner einzutragen²¹¹ und im Fall des Erlöschens der Schuld zu ihrer Aufhebung einzuwilligen. Er darf und muss Anspruch auf den Kaufpreis eines Anteils erheben, wenn der Verkäufer sich von seinen Schulden gegenüber der Gemeinschaft nicht befreit hat, um das Privileg des Miteigentümer-Verbands geltend zu machen.

Der Hausverwalter hat auch die Möglichkeit das Pfändungsverfahren aufgrund eines Privilegs (Vorzugsrechts) einzuleiten (Art. 19 Abs. 5 und 6 des Gesetzes vom 10.07.1965). Dieses Vorzugsrecht ist ein auf das bewegliche Vermögen des säumigen Miteigentümers gerichtetes Pfändungsrecht, wenn er persönlich in der Wohnung wohnt. Wenn der Miteigentümer seine Wohnung vermietet hat, kann der Hausverwalter bei dem Mieter eine Pfändung der Miete erwirken. Spezielle Sicherheiten bestehen zugunsten des Miteigentümer-Verbands. Sie sind in Art. 19 und 19-1 des Gesetzes vom 10.07.1965 vorgesehen.

Die Verpflichtung zur Zahlung der Lasten und Bauarbeiten, die in Art. 10 und 30 des Gesetzes vorgesehen sind, ist durch ein in Art. 2374 des *Code civil* vorgesehenes Immobiliarsprivileg gesichert.

²¹⁰ Art. 33: « La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales aux taux légal d'intérêt en matière civile. »

²¹¹ Art. 19: « Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après une mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat: il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans. (...) »

Frage 5: Konfliktlösung

Zusätzlich darf der Hausverwalter den säumigen Miteigentümer vor dem *Tribunal d'instance* oder dem *Tribunal de grande instance* des Ortes der Lage der Bauten verklagen.

Er darf auch den Zahlungsbefehl sowie das *référé-provision* (Verfahren auf die Erlangung einer den Schuldner zur Zahlung zwingenden Entscheidung) und das Pfändungsverfahren einleiten.

ITALIEN

Del riparto delle spese è già stato trattato *supra*, risposta alla domanda n. 2. Si è pure già detto (v. *supra*, risposta alla domanda n. 4) che, fra le attribuzioni dell'amministratore, figura la **riscossione dei contributi** occorrente per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio o per l'esercizio dei servizi comuni. L'amministratore è legittimato alla riscossione dei contributi in base alla ripartizione approvata dall'assemblea o anche in difetto del piano di riparto approvato, senza necessità di autorizzazione alcuna.²¹² L'amministratore è **legittimato a proporre ogni azione legale** contro il condomino che rifiuta di adempiere al suo obbligo di pagare ciò cui è tenuto in virtù delle norme di legge (o del regolamento).²¹³ Si ritiene che nel potere di riscossione sia altresì ricompreso il **potere di richiedere un ragionevole fondo anticipato per le spese, pure in mancanza di una idonea norma regolamentare.**

NIEDERLANDE

Art. 5:126 (3) BW schreibt vor, dass die Vereinigung auf die Erfüllung der Verpflichtungen achtet, die sich für die Wohnungseigentümer aus den Bestimmungen des Gesetzes und der Ordnung ergeben. Sie kann zu diesem Zweck gerichtlich gegen die Wohnungseigentümer auftreten. Unter Wohnungseigentümern wird hier auch derjenige verstanden, der ein Nutzungsrecht von einem Wohnungseigentümer ableitet.

SCHWEDEN

Il n'existe pas de réglementation particulière concernant les problèmes financiers des copropriétaires ou des associations. En cas de violation d'une obligation contractuelle, celle-ci peut, comme dans n'importe quelle situation, faire l'objet d'une exécution forcée. Pour certains types de travaux, les propriétaires peuvent obtenir des allocations communales afin d'effectuer des améliorations, ex. l'isolation sonore améliorée des fenêtres.

SPANIEN

L'article 10 de la loi 49/1960 dispose qu'il est de l'obligation de la copropriété de réaliser les oeuvres nécessaires au maintien et à la conservation de l'immeuble. Le propriétaire qui s'oppose répondra à titre individuel et peut être soumis à des sanctions administratives. La contribution des copropriétaires pour la réalisation de ces travaux est obligatoire et elle s'impose à chaque unité.

²¹² Cass. 99/14665.

²¹³ Cass. 00/29; Cass. 00/10427.

Frage 5: Konfliktlösung

Quant aux améliorations et nouvelles installations et services, l'article 11 de la loi 49/1960 prévoit que lorsque des décisions sont valablement adoptées pour réaliser ces travaux – et à la condition que le coût ne dépasse pas les trois mensualités ordinaires des dépenses de l'immeuble –, le copropriétaire qui s'y oppose ne sera pas obligé d'y participer même si, finalement, il peut en tirer bénéfice.

Le copropriétaire qui n'est pas d'accord avec une décision de l'Assemblée générale de copropriétaires, peut agir en justice à l'encontre de la décision, inter alia, "lorsque le résultat est la cause d'un préjudice grave à l'encontre d'un propriétaire qui n'a pas l'obligation de le subir, ou lorsque la décision est un abus de droit (art. 18.1 c), loi 49/1969).²¹⁴

UK

Our research revealed no such provisions.

²¹⁴

Loi 49/1960, Art 18: *[Impugnación de los acuerdos de la Junta de Propietarios]*

1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de la cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios.

- (b) Gibt es spezifische Regelungen, um Konfliktsituationen zu lösen und eine Streitschlichtung zu erreichen (z.B. ein Schiedsgericht entscheidet, wenn in einer Frage längere Zeit keine Lösung durch die Gemeinschaft gefunden werden kann)?**

ÜBERSICHT

Alle Rechtsordnungen sehen Gerichtsverfahren zur Konfliktlösung bei Uneinigkeit über zu treffende Massnahmen vor, teilweise mit besonderen Regelungen. Sehr unterschiedlich ist jedoch die Möglichkeit von anderen Streitschlichtungsmechanismen (Verbot in Frankreich, Unterstützung im Vereinigten Königreich, Spanien und Deutschland).

DEUTSCHLAND

Im deutschen Wohnungseigentums-Gesetz finden sich verstreute, einzelne Regelungen, die sich mit der Konfliktlösung befassen.

Vorerst geht es um die Frage der **Stimmberechtigung**, die einem möglichen Konflikt vorangehen kann. Ein Wohnungseigentümer ist in der Versammlung der Wohnungseigentümer nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits der anderen Wohnungseigentümer gegen ihn betrifft oder wenn er zur Veräußerung des Wohnungseigentums auf Verlangen der übrigen Eigentümer bereits rechtskräftig verurteilt ist.²¹⁵

Wird von den Wohnungseigentümern keine Einigung zu einer dringend zu treffenden Entscheidung erzielt, sieht das Gesetz eine Regel vor. Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz im Allgemeinen erforderliche Maßnahme nicht (z.B. Installierung eines funktionstüchtigen Blitzableiters), so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit nach billigem Ermessen entscheiden. Dies gilt, soweit sich die Details der Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergeben.²¹⁶ Dies soll dem Gericht die Möglichkeit eröffnen, in Fällen eine Ermessensentscheidung zu treffen, in denen bindende Vorgaben für die Entscheidung fehlen; d.h. wenn das Gesetz schweigt und eine betreffende Vereinbarung oder ein einschlägiger Beschluss fehlt. Nur dann ist Raum für eine Ermessensentscheidung, weil das Gesetz und Regelungen durch die Gemeinschaft Vorrang genießen. Ohne eine solche Regelung müsste ein Wohnungseigentümer im Rahmen seines Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung stets mit seinem Klageantrag eine klar umrissene bestimmte Maßnahme benennen (z.B. einen ausgearbeiteten Plan zur Errichtung einer Blitzableiter-Anlage). Dies würde ihn aber überfordern.²¹⁷

Ausschließlich zuständig ist das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Es ist unter anderem zuständig für Streitigkeiten über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander, für Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern, Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und für

²¹⁵ § 25 Abs. 5 WEG.

²¹⁶ § 21 Abs. 8 WEG.

²¹⁷ Siehe dazu die Gesetzgebungsmaterialien in Bundestags-Drucksache 16/887 S 27.

Frage 5: Konfliktlösung

Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer.²¹⁸ Für das Verfahren gilt die (allgemeine) Zivilprozessordnung.

Das Gesetz enthält keine ausdrücklichen Vorschriften zur **alternativen Streitschlichtung**. Die Wohnungseigentümer können aber durch Vereinbarung bestimmen, dass vor der Antragstellung beim Gericht die Wohnungseigentümer-Versammlung anzurufen ist (sogenanntes Vorschaltverfahren). Ein solches Vorschaltverfahren kann auch darin bestehen, dass Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern vor der Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens dem Verwaltungsbeirat vorzutragen sind und dieser verpflichtet ist, auf eine gütliche Einigung hinzuwirken. Ein ohne Einhaltung solcher Verfahren eingeleitetes gerichtliches Verfahren ist unzulässig. Ein Vorschaltverfahren kann ausnahmsweise dann unterbleiben, wenn die Wohnungseigentümer bereits aus anderem Anlass wiederholt mit der Sache befasst waren oder wenn die Durchführung des Vorschaltverfahrens unzumutbar ist, z.B. wenn der Rechtsstreit erkennbar aussichtslos ist. Auch ein Schiedsverfahren kann vereinbart werden.²¹⁹

Für sehr ernste Fälle kann ein Eigentümer zur Wohnungsveräußerung gezwungen werden, was auch eine Form der Konfliktlösung darstellt. Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, wenn mehr als zwei vorhanden sind. Über das Verlangen der Veräußerung beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Die Voraussetzungen, um die Veräußerung zu verlangen, liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung in Höhe eines Betrages, der drei vom Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet.²²⁰

FRANKREICH

Es gibt in Frankreich keine Regelungen um Konfliktsituationen zu lösen. Schiedsklauseln sind in diesem Bereich nichtig.²²¹

ITALIEN

Diverse regole sono dettate al riguardo dal Codice civile. Nel caso di dissenso sulla nomina dell'amministratore, la nomina è fatta dall'**autorità giudiziaria** su ricorso di un condomino (art. 1129). La revoca dell'amministratore può altresì, in caso di dissenso, essere richiesta all'autorità giudiziaria (art. 1129, co. 1). Ricorso all'autorità giudiziaria è previsto contro le **deliberazioni adottate dall'assemblea** che siano contrarie alle legge o al regolamento di condominio da parte di ciascuno condomino dissenziente (art. 1137 co. 2). Il ricorso deve peraltro proporsi entro un termine di trenta

²¹⁸ § 43 WEG.

²¹⁹ *Pick* in Bärmann/Pick, Wohnungseigentumsgesetz, 18. Auflage, 2007, vor § 43, Rdnr. 5.

²²⁰ § 18 WEG.

²²¹ Cass. 3e civ., 21 juin 1968: Bull. civ. 1968, III, n° 295.

giorni che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti o dalla data di comunicazione per gli assenti. Contro i provvedimenti dell'**amministratore** è ammesso ricorso all'assemblea.

Un'ipotesi particolare è prevista nel caso in cui il dissenso dei condomini riguardi **l'opportunità di agire o di resistere in giudizio** (art. 1132 c.c.). In tale caso, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. Se l'esito della lite è stato sfavorevole al condominio, egli ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa; se, invece, l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere alla spesa nel giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

NIEDERLANDE

Siehe die Beschreibung zu Art. 5:221 BW (s. oben unter 2.a.) für den Fall, dass keine Einigung zwischen den Eigentümern erreicht werden kann, weil nicht alle Eigentümer zusammenarbeiten.

Neben dem zuvor Gesagten regelt Art. 5:138 BW, dass bei Meinungsverschiedenheiten über die Instandsetzung oder die Weise der Instandsetzung das zuständige Unter-Bezirksgericht entscheidet. Um eine bestimmte Massnahme durchzuführen, kann die Zusammenwirkung oder die Zustimmung des Eigentümers auf Antrag also durch eine gerichtliche Bewilligung der Maßnahme ersetzt werden. Zuständig ist das sogenannte Unter-Bezirksgericht des Bezirksgerichts im Sprengel des Gebäudes. Die Bewilligung wird erteilt, wenn die Zustimmung zu der Maßnahme ohne vernünftigen Grund abgelehnt wird oder auf Anfragen nicht reagiert wird. Auf Antrag kann das Gericht auch die Verteilung der Kosten festlegen (Art. 5:121 (1) BW). Nur eine direkt betroffene Partei ist für eine solche Entscheidung antragsberechtigt. Eine Berufung kann nur innerhalb eines Monats nach dem Datum der Schlussverfügung eingelegt werden. Das zuständige Gericht kann auch zukünftige Kostentragungsregeln festlegen (Art. 5:121(3) BW).

In der Teilungsregelung kann eine Vorschrift vorgesehen werden, wonach solche Streitigkeiten durch ein Schiedsgericht entschieden werden sollen.

SCHWEDEN

Il n'existe en principe pas de règles particulières permettant de résoudre des conflits entre **propriétaires d'ägarlägenheter** et entre **les indivisaires d'andelslägenheter**.

Mises à part les règles relatives au droit des **membres des associations (à savoir agir soi-même (självhjälp), la résiliation (hävning), la réduction des charges (annuels) et l'octroi de dommages et intérêts, mentionnés sous section 2.a.)**, en cas de problèmes non résolus, il n'existe pas de règles particulières pour résoudre les conflits.

Lorsque des travaux doivent être effectués pour des raisons liées à l'environnement ou au mauvais état du bâtiment,²²² il existe deux solutions pour imposer aux propriétaires de prendre des mesures. Pour les questions relatives à l'environnement, l'autorité locale impose sa décision après avoir établi les conditions dans lesquelles se trouvent l'immeuble (il peut s'agir du bruit anormalement élevé

²²² Selon le code de l'environnement (*miljöbalken* – SFS 1998:808), la loi sur les plans et les constructions (*plan- och bygglagen* – SFS 1987:10), le code foncier (JB) ou des *lex specialis* locales.

d'une porte d'entrée). Pour les questions relatives au mauvais état de l'immeuble, l'association peut être **mise sous tutelle**. C'est une mesure très contraignante et son existence (et son usage) a un effet dissuasif pour les membres de l'association qui préfèrent trouver une solution à l'amiable plutôt que de faire perdre à l'association son autorité.²²³

Concernant un mauvais état dans le cadre d'un immeuble avec des indivisaires, les mesures à prendre pour résoudre un conflit entre les voisins se fondent principalement sur des violations d'obligations contractuelles entre ces indivisaires. La municipalité ne peut intervenir que si le mauvais état de la propriété a des effets néfastes pour le voisinage.

SPANIEN

La loi 49/1960 prévoit, à l'article 10 al. 4,²²⁴ une procédure d'arbitrage ou d'expertise technique applicable aux litiges entre les copropriétaires concernant la nature de certains travaux à réaliser dans la copropriété.

L'article 16 alinéa 3 de la loi 49/1069²²⁵ prévoit une procédure dite « d'équité » pour résoudre des problèmes liés à l'impossibilité de prendre une décision du fait de l'absence de majorité. Selon cette disposition, lorsque la majorité ne peut être atteinte, le juge, saisi par une partie, devra résoudre le problème « en équité » dans les 20 jours qui suivent sa saisine.

²²³ VICTORIN, Anders, FLODIN, Jonny, et HAGER, Richard, *Bostadsrätt - med en översikt över kooperativ hyresrätt*, Uppsala, 2008, p. 167 i.a.

²²⁴ Loi 49/1960, art. 10: [*Obras necesarias de conservación y de accesibilidad*]
1. Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.
2. Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.
3. Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.
4. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

²²⁵ Loi 49/1960, Art. 16.
Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:
[...]
3ª Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.
En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.
Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

L'alinéa 3 du même article contient une disposition destinée à protéger les minorités, en prévoyant que les copropriétaires représentant au moins $\frac{1}{4}$ du total des membres de la copropriété qui estiment qu'une décision est gravement préjudiciable à leur encontre, peuvent saisir le juge selon la procédure prévue à l'alinéa 2 du même article. La décision du magistrat sera finale. La doctrine souligne que dans ces cas, la compétence du juge est similaire à celle d'un arbitre, qui se met à la place de l'Assemblée générale et trouve une solution au problème selon ce qu'il considère être le mieux pour la copropriété.²²⁶ Le terme « équité » signifie que le juge n'est pas tenu de fonder sa décision seulement sur des termes purement légaux, mais qu'il doit tenir aussi compte de la réalité.

La doctrine explique que le rôle du juge qui agit en « équité » doit être entendu comme un règlement à l'amiable, par lequel le juge prononce une solution qu'il considère la meilleure issue pour la communauté de copropriétaires.²²⁷

UK

The Regulations provide for three distinct dispute resolution processes – by a unit-holder wishing to enforce a duty against the commonhold association, by the commonhold association wishing to enforce a duty against a unit-holder, and by a unit-holder wishing to enforce a duty against another unit-holder – the objectives of which are to encourage the settlement of disputes within the commonhold without recourse to litigation and the courts.²²⁸ The procedures anticipate the possibility that a commonhold association may be required by the Regulations to be a member of an approved ombudsman scheme although no scheme has yet been approved.²²⁹

These processes, however, are not obligatory where a person is seeking to enforce a duty to pay money.²³⁰

²²⁶ Daniel Loscertales Fuertes, op. cit., p. 261.

²²⁷ Daniel Loscertales Fuertes, op. cit., p. 261 s.

²²⁸ Schedule 3 of the Regulations, section 4.11.

²²⁹ See paragraph 159 of "Guidance" brochure, available at:
<http://www.dca.gov.uk/legist/commonhold/ccsguide.pdf>.

²³⁰ Schedule 3 of the Regulations, paragraphs 4.11.3, 4.11.11 and 4.11.18.