

N. 96 - 689

4 MAART 1996. — Koninklijk besluit tot vaststelling van de officiële Duitse vertaling van de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom

ALBERT II, Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op de wet van 31 december 1983 tot hervorming der instellingen voor de Duitstalige Gemeenschap, inzonderheid op artikel 76, § 1, 1° en § 3, vervangen door de wet van 18 juli 1990;

Gezien het ontwerp van officiële Duitse vertaling van de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom opgemaakt door de Centrale dienst voor Duitse vertaling van het Adjunct-arrondissementscommissariaat van Malmédy;

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

**Artikel 1.** De bij dit besluit gevoegde tekst is de officiële Duitse vertaling van de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom

**Art. 2.** Onze Minister van Binnenlandse Zaken is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 4 maart 1996.

ALBERT

Van Koningswege :

De Minister van Binnenlandse Zaken,  
J. VANDE LANOTTE

F. 96 - 689

4 MARS 1996. — Arrêté royal établissant la traduction officielle en langue allemande de la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété

ALBERT II, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la loi du 31 décembre 1983 de réformes institutionnelles pour la Communauté germanophone, notamment l'article 76, § 1<sup>er</sup>, 1° et § 3, remplacé par la loi du 18 juillet 1990;

Considérant le projet de traduction officielle en langue allemande de la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété établi par le Service central de traduction allemande du Commissariat d'Arrondissement joint à Malmédy;

Sur la proposition de Notre Ministre de l'Intérieur,

Nous avons arrêté et arrêtons :

**Article 1<sup>er</sup>.** Le texte figurant en annexe au présent arrêté constitue la traduction officielle en langue allemande de la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété.

**Art. 2.** Notre Ministre de l'Intérieur est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 4 mars 1996.

ALBERT

Par le Roi :

Le Ministre de l'Intérieur,  
J. VANDE LANOTTE

Bijlage - Annexe

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER JUSTIZ

30. JUNI 1994 - Gesetz zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über das Miteigentum

ALBERT II., König der Belgier,

Allen Gegenwärtigen und Zukünftigen, Unser Gruß!

Die Kammern haben das Folgende angenommen, und Wir sanktionieren es:

TITEL I — Zwangsmiteigentum im allgemeinen

**Artikel 1 - § 1 -** Im Zivilgesetzbuch wird in Buch II Titel II Kapitel III ein Abschnitt I mit der Überschrift "Gewöhnliches Miteigentum und Zwangsmiteigentum im allgemeinen" eingefügt, der den durch Gesetz vom 8. Juli 1924 zur Revision und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über das Miteigentum eingefügten Artikel 577bis enthält, der Artikel 577-2 wird.

§ 2 - Dieser Artikel wird wie folgt abgeändert:

1. § 9 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

"§ 9 - Ungeteilte Immobilien, die für den gemeinschaftlichen Gebrauch zweier oder mehrerer getrennter unbeweglicher Güter bestimmt sind, die verschiedenen Eigentümern gehören, können jedoch nicht geteilt werden.

Der Anteil an den ungeteilten Immobilien kann nur zusammen mit dem unbeweglichen Gut, mit dem er untrennbar verbunden ist, veräußert, mit dinglichen Rechten belastet oder gepfändet werden.

Die mit diesem Miteigentum verbundenen Lasten, insbesondere die Unterhalts-, Reparatur- und Instandsetzungskosten, müssen entsprechend dem jeweiligen Wert eines jeden Privatanteils aufgeteilt werden, es sei denn, die Parteien beschließen, sie im Verhältnis zum Nutzen aufzuteilen, den die gemeinschaftlichen Güter und Dienstleistungen, durch die diese Kosten entstehen, für jeden der Privatanteile haben. Die Parteien können Wert und Nutzen als Kriterien auch kombinieren.

Die Bestimmungen des vorliegenden Paragraphen haben zwingenden Charakter."

2. § 11 wird aufgehoben.

## TITEL II — Zwangsmiteigentum an Gebäuden und Gebäudegruppen

Art. 2 - Im selben Kapitel des Zivilgesetzbuches wird ein Abschnitt II mit der Überschrift "Zwangsmiteigentum an Gebäuden oder Gebäudegruppen" eingefügt, der folgende Bestimmungen enthält:

## Unterabschnitt I — Allgemeine Bestimmungen

Art. 577-3 - Die in Artikel 577-2 § 9 aufgeführten Grundsätze über das Zwangsmiteigentum und die Regeln vorliegenden Abschnitts sind auf Gebäude oder Gebäudegruppen anwendbar, an denen das Eigentum unter mehrere Personen aufgeteilt ist nach Losen, die je einen privaten Gebäudeteil und einen Anteil am gemeinschaftlichen Immobilienbestand umfassen. Sie kommen nicht zur Anwendung, wenn die Art der Güter es nicht rechtfertigt und alle Miteigentümer mit dieser Abweichung einverstanden sind.

Jedes Gebäude oder jede Gebäudegruppe, auf die diese Grundsätze anwendbar sind, muß aufgrund einer Basisurkunde und einer Miteigentumsordnung verwaltet werden.

In Ermangelung von Nachweisen oder wenn die Nachweise widersprüchlich sind, gelten die Gebäude- oder Grundstücksteile, die für den Gebrauch durch alle Miteigentümer oder durch einige von ihnen bestimmt sind, als gemeinschaftliche Güter.

Art. 577-4 - § 1 - Die Basisurkunde und die Miteigentumsordnung, die das Statut des Gebäudes oder der Gebäudegruppe bilden, sowie jegliche Abänderung, die daran vorgenommen wird, müssen Gegenstand einer authentischen Urkunde sein.

Die Basisurkunde muß die Beschreibung der gesamten Immobilie und der privaten und gemeinschaftlichen Teile enthalten sowie die Festsetzung des jedem privaten Teil zugeordneten Anteils an den gemeinschaftlichen Teilen unter Berücksichtigung des jeweiligen Wertes dieser privaten Teile.

Die Miteigentumsordnung muß folgendes beinhalten:

1. die Beschreibung aller Rechte und Pflichten jedes Miteigentümers in bezug auf die privaten und gemeinschaftlichen Teile;
2. die Kriterien und den Berechnungsmodus für die Aufteilung der Lasten;
3. die Regeln in bezug auf die Weise, wie die Generalversammlung einberufen wird und arbeitet, und in bezug auf ihre Befugnisse;
4. die Weise der Ernennung eines Hausverwalters, den Umfang seiner Befugnisse und die Dauer seines Mandats.

§ 2 - Wenn beschlossen wurde, eine Hausordnung zu erstellen, kann dies durch eine privatschriftliche Urkunde erfolgen.

§ 3 - Jegliche Klausel des Statuts, durch die das Recht des Miteigentümers, einer Person seiner Wahl die Verwaltung seines Loses anzuvertrauen, eingeschränkt wird, gilt als nichtig.

## Unterabschnitt II — Rechtspersönlichkeit der Miteigentümerversammlung

Art. 577-5 - § 1 - Die Miteigentümerversammlung erhält Rechtspersönlichkeit, wenn die beiden folgenden Bedingungen erfüllt sind:

1. Entstehung der ungeteilten Rechtsgemeinschaft durch Übertragung oder Zuerkennung mindestens eines Loses;
2. Übertragung der Basisurkunde und der Miteigentumsordnung beim Hypothekenamt. Die Pläne der Immobilie können in Form einer vom Notar beglaubigten Kopie beigelegt werden.

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

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

§ 2 - Falls das Statut nicht oder mit Verspätung übertragen wurde, kann die Miteigentümerversammlung sich Dritten gegenüber nicht auf ihre Rechtspersönlichkeit berufen, obwohl Dritte die Möglichkeit haben, sie der Vereinigung gegenüber geltend zu machen.

§ 3 - Die Miteigentümerversammlung darf kein anderes Vermögen besitzen als die Mobilien, die zur Verwirklichung ihres Zwecks dienen, der ausschließlich darin besteht, das Gebäude oder die Gebäudegruppe zu erhalten und zu verwalten.

§ 4 - Unbeschadet von Artikel 577-9 § 5 kann die Ausführung von Beschlüssen, durch die die Miteigentümerversammlung verurteilt wird, das Vermögen eines jeden Miteigentümers betreffen, und zwar im Verhältnis zu seinem Anteil an den gemeinschaftlichen Teilen.

## Unterabschnitt III — Verwaltung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe

Art. 577-6 - § 1 - Jeder Eigentümer eines Loses ist Mitglied der Generalversammlung und nimmt an den Beratungen teil.

Im Falle einer Aufteilung des sich auf ein Los beziehenden Eigentumsrechts oder wenn das Los Gegenstand einer gewöhnlichen ungeteilten Rechtsgemeinschaft ist, wird das Recht, an den Beratungen der Generalversammlung teilzunehmen, solange ausgesetzt, bis die Interessierenden die Person bestimmen, die dieses Recht ausüben soll.

§ 2 - Unbeschadet von Artikel 577-8 § 4 Nr. 1 kann die Generalversammlung auf Initiative eines oder mehrerer Miteigentümer, die mindestens ein Fünftel der Anteile an den gemeinschaftlichen Teilen besitzen, einberufen werden.

§ 3 - Unter Vorbehalt strengerer in der Miteigentumsordnung festgelegter Bestimmungen ist die Generalversammlung nur beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentümer anwesend oder vertreten ist und unter der Voraussetzung, daß diese Miteigentümer mindestens die Hälfte der Anteile an den gemeinschaftlichen Teilen besitzen.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, tritt nach Ablauf einer Frist von mindestens fünfzehn Tagen eine zweite Generalversammlung zusammen, die unabhängig von der Anzahl anwesender oder verteilter Mitglieder und unabhängig von den Miteigentumsanteilen, die diese Mitglieder besitzen, beschlußfähig ist.

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

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

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

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

§ 6 - Die Beschlüsse der Generalversammlung werden mit der absoluten Mehrheit der Stimmen der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer gefaßt, es sei denn, das Gesetz oder das Statut sieht eine qualifizierte Mehrheit oder Einstimmigkeit vor.

§ 7 - Eine von der Miteigentümerversammlung bevollmächtigte oder von ihr angestellte Person darf weder persönlich noch per Vollmacht an den Beratungen und Abstimmungen in bezug auf den ihr erteilten Auftrag teilnehmen.

Art. 577-7 - § 1 - Unter Vorbehalt strengerer in der Miteigentumsordnung festgelegter Bestimmungen beschließt die Generalversammlung

1. mit Dreiviertelmehrheit der Stimmen

a) über jegliche Abänderung des Statuts, sofern sie nur die Nutznießung, den Gebrauch oder die Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile betrifft,

b) über jegliche Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen, mit Ausnahme derjenigen, über die der Hausverwalter entscheiden kann,

c) über die Gründung und die Zusammensetzung eines Verwaltungsbeirates, dessen Aufgabe es ist, dem Hausverwalter beizustehen und seine Verwaltung zu kontrollieren;

2. mit Vierfünftelmehrheit der Stimmen

a) über jegliche andere Abänderung des Statuts, einschließlich der Abänderung der Aufteilung der Miteigentumslasten,

b) über die Änderung der Bestimmung der Immobilie oder eines Teils davon,

c) über den Wiederaufbau der Immobilie oder die Instandsetzung des beschädigten Immobilianteils im Falle einer teilweisen Zerstörung,

d) über den Erwerb von Immobilien, die dazu bestimmt sind, gemeinschaftliches Eigentum zu werden,

e) über alle Verfügungshandlungen in bezug auf gemeinschaftliche Immobilien.

§ 2 - Bei vollständiger oder teilweiser Zerstörung werden die Entschädigungen für die zerstörte Immobilie vorrangig für ihren Wiederaufbau verwendet, wenn der Wiederaufbau beschlossen wird.

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

§ 3 - Alle Miteigentümer befinden sich einstimmig über jegliche Änderung der Aufteilung der Anteile am Miteigentum sowie über jeglichen Beschluß der Generalversammlung in bezug auf den vollständigen Wiederaufbau der Immobilie.

Art. 577-8 - § 1 - Wenn der Hausverwalter nicht in der Miteigentumsordnung bestimmt worden ist, wird er von der ersten Generalversammlung ernannt oder, in Ermangelung dessen, durch richterlichen Beschluß auf Antrag eines Miteigentümers.

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

Das Mandat des Hausverwalters darf auf keinen Fall fünf Jahre überschreiten, aber es ist erneuerbar.

Unter Vorbehalt eines ausdrücklichen Beschlusses der Generalversammlung darf er keine Verpflichtung eingehen, die über die Dauer seines Mandats hinausreicht.

§ 2 - Binnen acht Tagen nach der Bestimmung oder Ernennung des Hausverwalters wird am Eingang des Gebäudes, das Sitz der Miteigentümerversammlung ist, ein Auszug aus der diesbezüglichen Urkunde angeschlagen, und zwar so, daß er unveränderbar und zu jeder Zeit gut sichtbar ist.

Im Auszug sind außer dem Datum der Bestimmung oder Ernennung Name, Vornamen, Beruf und Wohnsitz des Hausverwalters oder, falls es sich um eine Gesellschaft handelt, ihre Rechtsform und Firma sowie ihr Gesellschaftssitz angegeben. Ergänzend müssen darin auch alle Angaben gemacht werden, die es jedem Interessierten ermöglichen, unverzüglich mit dem Hausverwalter in Kontakt zu treten, und insbesondere muß der Ort angegeben werden, wo am Sitz der Miteigentümerversammlung die Hausordnung und das Beschlußregister der Generalversammlung eingesehen werden können.

Der Anschlag des Auszugs erfolgt auf Betreiben des Hausverwalters.

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

Das in Artikel 38 § 1 Absatz 3 erwähnte Einschreiben muß dann an den Wohnsitz des Hausverwalters gerichtet werden.

§ 4 - Welche Befugnisse auch immer dem Hausverwalter durch die Miteigentumsordnung zugeteilt worden sind, er ist damit beauftragt,

1. die Generalversammlung für die in der Miteigentumsordnung festgelegten Daten oder immer dann, wenn ein Beschluß im Interesse des Miteigentums dringend gefaßt werden muß, einzuberufen,

2. die Beschlüsse der Generalversammlung in dem in Artikel 577-10 § 3 erwähnten Register festzuhalten,

3. diese Beschlüsse auszuführen und ausführen zu lassen,

4. alle Handlungen zur Erhaltung der Sache zu erfüllen und alle Handlungen der vorläufigen Verwaltung vorzunehmen,

5. das Vermögen der Miteigentümerversammlung zu verwalten,

6. die Miteigentümerversammlung sowohl vor Gericht als auch bei der Verwaltung der gemeinschaftlichen Angelegenheiten zu vertreten,

7. die Aufstellung der in Artikel 577-11 § 1 erwähnten Schulden zu machen und sie innerhalb von fünfzehn Tagen, nachdem der Notar sie beantragt hat, vorzulegen,

8. jeder Person, die die Immobilie aufgrund eines persönlichen oder dinglichen Rechts bewohnt, aber auf der Generalversammlung über keinerlei Stimmrecht verfügt, das Datum der Versammlungen mitzuteilen, damit sie ihre Fragen und Bemerkungen über die gemeinschaftlichen Teile schriftlich vorbringen kann; diese Fragen und Bemerkungen werden der Versammlung dann mitgeteilt.

§ 5 - Der Hausverwalter ist allein verantwortlich für seine Verwaltung; er darf seine Befugnisse nicht ohne das Einverständnis der Generalversammlung und nur für eine bestimmte Dauer oder für bestimmte Zwecke delegieren.

§ 6 - Die Generalversammlung kann den Hausverwalter immer entlassen. Sie kann ihm auch, wenn sie es für wünschenswert erachtet, für eine bestimmte Dauer oder für bestimmte Zwecke einen vorläufigen Hausverwalter beordnen.

§ 7 - Wenn der Hausverwalter verhindert ist oder seine Aufgabe nicht erfüllt, kann der Richter auf Antrag eines Miteigentümers für die von ihm festgelegte Dauer einen vorläufigen Hausverwalter bestimmen.

Der Antragsteller muß die Heranziehung des Hausverwalters in das Verfahren beantragen.

#### Unterabschnitt IV — Rechtsklagen Öffentlichkeit - Wirksamkeit gegenüber Dritten und Übertragung

Art. 577-9 - § 1 - Die Miteigentümerversammlung ist befugt, sowohl als Klägerin denn auch als Beklagte gerichtlich vorzugehen.

Ein Miteigentümer kann Klagen in bezug auf sein eigenes Los jedoch allein einreichen, nachdem er den Hausverwalter davon unterrichtet hat, der seinerseits die anderen Miteigentümer informiert.

§ 2 - Ein Miteigentümer kann beim Richter beantragen, einen ordnungswidrigen, betrügerischen oder unrechtmäßigen Beschluß der Generalversammlung für nichtig zu erklären oder abzuändern.

Diese Klage muß innerhalb dreier Monate ab dem Zeitpunkt, wo der Interessent von dem Beschluß Kenntnis genommen hat, eingereicht werden. Es wird davon ausgegangen, daß ein ordnungsgemäß zur Versammlung geladener Miteigentümer den Beschluß zum Zeitpunkt seiner Annahme durch die Generalversammlung zur Kenntnis genommen hat.

§ 3 - Ein Miteigentümer kann ebenfalls beim Richter beantragen, die Einberufung einer Generalversammlung binnen einer Frist anzuordnen, die der Richter festlegt, damit über einen vom betreffenden Miteigentümer bestimmten Vorschlag beraten werden kann, wenn der Hausverwalter es unterläßt oder unberechtigterweise ablehnt, dies zu tun.

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

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

§ 5 - Sobald der Kläger eine der in den §§ 3 und 4 erwähnten Klagen eingereicht hat und sofern seine Klage nicht abgewiesen worden ist, ist er für irgendwelchen Schaden, der sich aus dem Fehlen eines Beschlusses ergeben könnte, von jeglicher Verantwortung befreit.

§ 6 - Ein Miteigentümer kann beim Richter beantragen,

1. die Aufteilung der Anteile an den gemeinschaftlichen Teilen anzupassen, wenn diese Aufteilung falsch berechnet worden ist oder infolge von Änderungen an der Immobilie nicht mehr stimmt,

2. den Modus zur Aufteilung der Lasten abzuändern, wenn dieser für ihn persönlich nachteilig ist, sowie die Berechnung der Lasten anzupassen, wenn sie falsch ist oder infolge von Änderungen an der Immobilie nicht mehr stimmt.

§ 7 - Wenn eine Minderheit von Miteigentümern die Generalversammlung unberechtigterweise daran hindert, einen Beschluß mit der gesetzlich oder statutarisch erforderlichen Mehrheit zu fassen, kann jeder benachteiligte Miteigentümer gleichfalls beim Richter beantragen, daß dieser an die Stelle der Generalversammlung tritt und für sie den erforderlichen Beschluß faßt.

Art. 577-10 - § 1 - Die statutarischen Bestimmungen können unmittelbar von Personen, denen gegenüber sie wirksam sind und die ein dingliches oder persönliches Recht am Miteigentumsgut haben, wirksam gemacht werden.

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

Der Hausverwalter paßt die Hausordnung unverzüglich gemäß den von der Generalversammlung beschlossenen Abänderungen an.

Die Hausordnung kann vor Ort und kostenlos von allen Interessentenden eingesehen werden.

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

Dieses Register kann vor Ort und kostenlos von allen Interessentenden eingesehen werden.

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

Sie sind ebenfalls jedem Inhaber eines dinglichen oder persönlichen Rechts am Miteigentumsgut und jedem Inhaber einer Wohnerelaubnis gegenüber wirksam, und zwar unter folgenden Bedingungen:

1. was die Bestimmungen und Beschlüsse anbelangt, die vor Erteilung des dinglichen oder persönlichen Rechts angenommen wurden: durch die Mitteilung, die der Erteiler des Rechts ihm zum Zeitpunkt der Erteilung des Rechts über das Vorhandensein der Hausordnung und des in § 3 erwähnten Registers machen muß, oder in Ermangelung dessen, durch eine entsprechende Mitteilung, die ihm auf Initiative des Hausverwalters per Einschreiben gemacht wird; der Erteiler des Rechts ist der Miteigentümerversammlung und dem Inhaber des dinglichen oder persönlichen Rechts gegenüber verantwortlich für den Schaden, der wegen einer verspäteten oder nicht erfolgten Mitteilung entsteht;

2. was die Bestimmungen und Beschlüsse anbelangt, die nach Erteilung des persönlichen Rechts oder nach Entstehung des dinglichen Rechts angenommen wurden: durch eine entsprechende Mitteilung, die ihm auf Initiative des Hausverwalters per Einschreiben gemacht wird.

Diese Mitteilung muß Personen, die auf der Generalversammlung Stimmrecht haben, nicht gemacht werden.

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

Die Klage muß innerhalb von drei Monaten nach der Mitteilung des Beschlusses eingereicht werden.

Bevor der Richter Recht spricht, kann er auf Antrag des Antragstellers die Aussetzung der angefochtenen Bestimmungen oder Beschlüsse anordnen.

Art. 577-11 - § 1 - Im Falle der Übertragung des Eigentums an einem Los ist der beurkundende Notar verpflichtet, per Einschreiben beim Hausverwalter der Miteigentümerversammlung folgendes zu beantragen:

1. die Aufstellung der von der Generalversammlung vor dem Datum der Übertragung beschlossenen Ausgaben für Erhaltungs-, Unterhalts-, Reparatur- und Instandsetzungskosten, deren Zahlung erst nach diesem Datum fällig wird;

2. die Aufstellung der Kosten für den von der Generalversammlung vor dem Datum der Übertragung beschlossenen Erwerb gemeinschaftlicher Teile, deren Zahlung erst nach diesem Datum fällig wird;

3. die Aufstellung der erwiesenen Schulden, die die Miteigentümerversammlung infolge von Streitsachen, die vor dem Datum der Übertragung aufgetreten sind, zu tragen hat, deren Zahlung aber erst nach diesem Datum fällig wird.

Der Notar setzt die Parteien davon in Kenntnis.

Wenn der Hausverwalter innerhalb von vierzehn Tagen nach dem Antrag nicht geantwortet hat, benachrichtigt der Notar die Parteien über dessen Untätigkeit.

Unbeschadet anderslautender Vereinbarungen zwischen Parteien, was die Beteiligung an der Schuld anbelangt, werden dieser Schuldenbetrag und die gewöhnlichen Lasten für den Zeitraum nach dem Datum der Übertragung dem neuen Miteigentümer angelastet.

§ 2 - Im Falle der Übertragung des Eigentums an einem Los

1. ist der ausscheidende Miteigentümer Gläubiger der Miteigentümerversammlung für den Teil seines Anteils an den Umlaufmitteln, der dem Zeitraum entspricht, während dessen er die Nutzung der gemeinschaftlichen Teile nicht wirklich beansprucht hat; die Abrechnung wird vom Hausverwalter aufgestellt,

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

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

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

#### Unterabschnitt V — Auflösung und Liquidation

Art. 577-12 - Die Miteigentümerversammlung ist aufgelöst, sobald die ungeteilte Rechtsgemeinschaft aus welchem Grunde auch immer aufhört zu bestehen.

Auch die völlige Zerstörung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe führt allein nicht zur Auflösung der Vereinigung.

Die Generalversammlung der Miteigentümer kann die Vereinigung nur mit dem Einverständnis aller Miteigentümer auflösen. Dieser Beschluß wird in einer authentischen Urkunde festgehalten.

Der Richter spricht die Auflösung der Miteigentümerversammlung aus, wenn ein Interessehabender dies unter Angabe eines wichtigen Grundes beantragt.

Art. 577-13 - § 1 - Es wird davon ausgegangen, daß die Miteigentümerversammlung nach ihrer Auflösung im Hinblick auf ihre Liquidation weiterbesteht.

Auf allen von einer aufgelösten Miteigentümerversammlung ausgehenden Unterlagen steht vermerkt, daß sie liquidiert wird.

§ 2 - Die Generalversammlung der Miteigentümer legt den Modus der Liquidation fest und bestimmt einen oder mehrere Liquidatoren, es sei denn, im Statut oder in einer Vereinbarung wäre es anders bestimmt.

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

§ 3 - Die Artikel 181 bis 188 und 195 der koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften finden Anwendung auf die Liquidation der Miteigentümerversammlung.

§ 4 - Die Beendigung der Liquidation wird durch eine notarielle Urkunde festgestellt, die beim Hypothekenamt übertragen wird.

In dieser Urkunde sind angegeben:

1. der von der Generalversammlung bestimmte Ort, wo die Bücher und Dokumente der Miteigentümerversammlung mindestens fünf Jahre aufbewahrt werden;

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

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

#### Unterabschnitt VI — Zwingender Charakter

Art. 577-14 - Die Bestimmungen vorliegenden Abschnitts haben zwingenden Charakter.

#### TITEL III — Abänderungsbestimmungen

Art. 3 - In Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 1851 über die Revision der Hypothekenordnung, abgeändert durch das Gesetz vom 8. Juli 1924, werden die Wörter "einschließlich der Urkunden betreffend die jeweiligen Rechte der Eigentümer von Stockwerken oder Teilen von Stockwerken in einem bestehenden oder zu errichtenden Gebäude" durch die Wörter "einschließlich der in den Artikeln 577-4 § 1 und 577-13 § 4 des Zivilgesetzbuches erwähnten authentischen Urkunden sowie der daran vorgenommenen Abänderungen" ersetzt.

**Art. 4** - In Artikel 3 desselben Gesetzes, abgeändert durch das Gesetz vom 10. Oktober 1913, wird zwischen dem zweiten und dem dritten Absatz der folgende Absatz eingefügt:

"In den in Artikel 577-12 Absatz 3 und 4 des Zivilgesetzbuches vorgesehenen Fällen wird der Beschluß am Rande der Übertragung, der in Artikel 577-4 § 1 desselben Gesetzbuches erwähnten authentischen Urkunde eingetragen; dasselbe gilt für die Klageschrift in dem in Artikel 577-12 Absatz 4 desselben Gesetzbuches erwähnten Fall."

**Art. 5** - In Artikel 84 desselben Gesetzes, abgeändert durch die Gesetze vom 10. Oktober 1913 und 10. Oktober 1967, wird zwischen dem ersten und dem zweiten Absatz der folgende Absatz eingefügt:

"Für die Anwendung von Artikel 577-12 des Zivilgesetzbuches wird dem Leiter des Hypothekenamtes folgendes vorgelegt:

1. vom Notar, falls es sich um eine notarielle Urkunde handelt: zwei Auszüge auf Stempelpapier, auf denen das Datum der Urkunde zur Feststellung der Auflösung der Miteigentümerversammlung, der Name und der Amtssitz des beurkundenden Notars sowie der Name, die Vornamen, der Beruf und der Wohnsitz der Parteien der in Artikel 577-4 § 1 des Zivilgesetzbuches erwähnten Urkunde vermerkt sind;

2. vom Antragsteller, falls es sich um eine Rechtsklage handelt: zwei Auszüge auf Stempelpapier, auf denen der Name, die Vornamen, der Beruf und der Wohnsitz der Parteien sowie das Gericht, das in der Sache zu erkennen hat, vermerkt sind;

3. von den Parteien oder von einem Dritten, falls es sich um einen gerichtlichen Beschluß handelt: zwei vom Greffier ausgestellte Auszüge auf Stempelpapier, auf denen das Datum, an dem der gerichtliche Beschluß gefaßt wurde, das Gericht, das ihn gefaßt hat, der Name, die Vornamen, der Beruf und der Wohnsitz der Parteien, der Tenor des gerichtlichen Beschlusses und eine Bescheinigung des Greffiers, daß von keinem weiteren Rechtsmittel Gebrauch gemacht wurde, vermerkt sind."

**Art. 6** - Artikel 127 desselben Gesetzes wird durch folgenden Absatz ergänzt:

"Unabhängig vom Datum der Urkunde und ihrer Übertragung müssen sie in der Bescheinigung die in Artikel 577-4 § 1 des Zivilgesetzbuches erwähnte Urkunde und deren Abänderungen vermerken."

**Art. 7** - Artikel 13 des Gesetzes vom 10. Oktober 1913 zur Abänderung des Hypothekengesetzes und des Gesetzes über die Zwangsenteignung und zur Neuregelung der Einrichtung des Hypothekenamtes wird durch folgenden Absatz ergänzt:

"Die Notare, die mit der Erstellung der in Artikel 577-13 § 4 des Zivilgesetzbuches erwähnten Urkunde beauftragt sind, geben als Eigentumsnachweis denjenigen an, der in der in Artikel 577-4 § 1 desselben Gesetzbuches erwähnten Urkunde vermerkt ist."

**Art. 8** - Artikel 591 des Gerichtsgesetzbuches, abgeändert durch die Gesetze vom 28. Dezember 1967, 15. Juli 1970, 1. April 1976, 14. Juli 1976, 10. Januar 1977, 31. März 1987, 29. August 1988, 12. Juni 1991 und durch das Dekret des Wallonischen Regionalrates vom 11. Oktober 1985 wird wie folgt ergänzt:

"2.bis über die auf den Artikeln 577-9 §§ 2, 3, 4, 6 oder 7, 577-10 § 4 und 577-12 Absatz 4 des Zivilgesetzbuches beruhenden Klagen."

**Art. 9** - Artikel 594 desselben Gesetzbuches, abgeändert durch die Gesetze vom 24. Juni 1970, 15. Juli 1970, 12. Mai 1971, 7. Mai 1973, 14. Juli 1976, 1. August 1985, 26. Juni 1990, 18. Juli 1991 und durch den Königlichen Erlaß vom 17. Oktober 1986 wird wie folgt ergänzt:

"21. über die auf Artikel 577-8 § 1 oder § 7 des Zivilgesetzbuches beruhenden Klagen zur Ernennung des Hausverwalters oder zur Bestimmung seines Stellvertreters."

**Art. 10** - In Artikel 629 Nr.1 desselben Gesetzbuches, abgeändert durch die Gesetze vom 15. Juli 1970, 10. Januar 1977 und 4. August 1992 und durch das Dekret des Wallonischen Regionalrats vom 11. Oktober 1985 werden zwischen den Wörtern "2." und "3." die Wörter "2.bis" eingefügt.

#### TITEL IV — Übergangsbestimmungen

**Art. 11** - Vorliegendes Gesetz tritt am ersten Tag des dreizehnten Monats nach dem Monat seiner Veröffentlichung im *Belgischen Staatsblatt* in Kraft.

**Art. 12** - Vorliegendes Gesetz findet ab seinem Inkrafttreten Anwendung auf alle Gebäude oder Gebäudegruppen, die den durch Artikel 577-3 des Zivilgesetzbuches festgelegten Bedingungen entsprechen und deren Statut gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 1851 über die Revision der Hypothekenordnung übertragen worden ist.

**Art. 13** - Falls vorliegendes Gesetz eine Frist vorschreibt für die Hinterlegung einer Urkunde, die Erfüllung einer Formalität oder die Einreichung einer Klage, die vor Inkrafttreten des Gesetzes hätte stattfinden müssen, setzt die Frist erst mit Inkrafttreten des Gesetzes ein.

Wir fertigen das vorliegende Gesetz aus und ordnen an, daß es mit dem Staatssiegel versehen und durch das *Belgische Staatsblatt* veröffentlicht wird.

Gegeben zu Brüssel, den 30. Juni 1994

ALBERT

Von Königs wegen:  
Der Minister der Justiz  
M. WATHELET

Mit dem Staatssiegel versehen:  
Der Minister der Justiz  
M. WATHELET

Gezien om te worden gevoegd bij Ons besluit van 4 maart 1996.

ALBERT

Van Koningswege:  
De Minister van Binnenlandse Zaken,  
J. VANDE LANOTTE

Vu pour être annexé à Notre arrêté du 4 mars 1996.

ALBERT

Par le Roi:  
Le Ministre de l'Intérieur,  
J. VANDE LANOTTE