

**ÖSTERREICHISCHE NOTARIATSKAMMER**

A-1010 Wien, Landesgerichtsstraße 20

Telefon: 402 45 09 /0, Telefax: 43 34 75

Wien, am 29. April 1993  
GZ. 201/93, G.An das  
Präsidium des  
NationalratesParlament  
1010 Wien

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Betrifft GESETZENTWURF    |              |
| Zl. .... 23 .....         | -GE/19... P3 |
| Datum: 10. MAI 1993       |              |
| Verteilt 11. Mai 1993 /ki |              |

*A. Bömer*

Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes,  
GZ 7123/64-I 7/93 des BMfJ

Die Österreichische Notariatskammer übersendet in der Anlage 25 Ausfertigungen ihrer  
Stellungnahme zu obigem Gesetzentwurf.

25 Beilagen

Der Präsident:

*[Signature]*  
(Dr. Georg Weißmann)



## ÖSTERREICHISCHE NOTARIATSKAMMER

A-1010 Wien, Landesgerichtsstraße 20

Telefon: 402 45 09 /0, Telefax: 43 34 75

Wien, am 29. April 1993  
GZ.201/93, G.

An das  
Bundesministerium  
für Justiz

Museumstraße 7  
1070 W i e n

Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes; GZ.7123/64-I 7/93

Die gefertigte Österreichische Notariatskammer dankt für die Zumittlung des Entwurfes und erlaubt sich innerhalb offener Frist die nachstehende Stellungnahme abzugeben.

Das Gesetzesvorhaben, das Bundeswohnrecht in ein einheitliches Gesetz zusammenzufassen, wird ausdrücklich begrüßt. Begrüßenswert ist auch, daß die gesetzlichen Bestimmungen des Mietrechtes und des Wohnungseigentums nunmehr in einem Bundesgesetz zusammengefaßt sein sollen. Aus dem im Entwurf vorgesehenen gesetzlichen Neuregelungen geht jedoch hervor, daß dem Mietrecht das Hauptaugenmerk gewidmet wurde, währenddessen die Bestimmungen des Wohnungseigentumsrechtes nur wenige Änderungen erfahren haben.

Es darf nun zu den gesetzlichen Bestimmungen im einzelnen die nachstehende Stellungnahme abgegeben werden, wobei zuerst die folgenden Bemerkungen betreffend die mietrechtlichen Bestimmungen vorgebracht werden:

Die Notariatskammer meint, daß die Einbeziehung des Heizkostenabrechnungsgesetzes, des Baurechtsgesetzes, des Sportstättenchutzgesetzes, des Bauträger- und Maklerrechtes in das neugeschaffene Gesetz zweckmäßig wären. Überhaupt scheinen die Vorschriften über die baulichen Begründungsphasen der Benutzung zu wenig berücksichtigt zu sein. Weiters fehlt in der Einleitung im Allgemeinen Teil eine Zielbestimmung für das Gesetz, wie dies etwa im Heizkostenabrechnungsgesetz vorgesehen ist, um aus dieser Zielbestimmung Auslegungsmöglichkeiten für die sonstigen Bestimmungen des Gesetzes zu ermitteln (z.B. Definition der sozialen Schwächen). Aus

diesem Grunde wird es wieder dazu kommen, daß alle Begriffe und die erstarrte Judikatur zu den Vorgängergesetzen auf das neue Gesetz übertragen werden und keine neuen Wege beschritten werden können. So wird z.B. der Begriff des Umbaues wieder nicht den Einbau eines Bades etc. umfassen.

Zu einzelnen Gesetzesparagrafen wird folgendes bemerkt:

Der Katalog der Betriebskosten des § 5 erscheint insoweit zu eng, als auch Rücklagenbildungen für Miethäuser und Kosten für Serviceverträge für Gemeinschaftsanlagen (Lift etc.) in den Katalog aufgenommen werden sollten.

§ 6 wäre dahingehend zu ergänzen, daß auch der Hausverwalter im Grundbuch angemerkt werden sollte. Die Vorschriften über die Abrechnung und die Zwischenermittlung im Fall des Nutzerwechsels werden ausdrücklich begrüßt.

Bei der Vorschrift des § 20 über die Genehmigung der Abrechnung ist unklar, ob diese Genehmigung nur die laufende Abrechnung oder auch die Errichtungsabrechnung (siehe § 11 Abs. 2 Ziff. 5) umfaßt. Dies wäre klarzustellen.

Der Katalog des § 21 über die im Verfahren Außerstreitsachen zu erledigenden Angelegenheiten erscheint zu eng, da die Tatbestände aus den Sondergesetzen fehlen und unbedingt auch eine Möglichkeit geboten werden sollte, die Preisfestsetzung gemäß § 15 a WGG im Verfahren Außerstreitsachen vorzunehmen.

Zu den Verfahrensbesonderheiten (§ 22) wird angeregt, die Vorschriften über die Wiederaufnahme aus der ZPO und überhaupt das Kostenrecht der §§ 41 ff ZPO zu übernehmen.

Die Regelung über die Schlichtungsstellen des § 23 ist zwar unverändert geblieben, sollte jedoch überdacht werden. Derzeit bestehen Schlichtungsstellen an den verschiedensten Orten, andererseits z.B. nicht einmal in der Landeshauptstadt St. Pölten. Es sollten zumindest die Statutarstädte verpflichtet werden, Schlichtungsstellen einzurichten.

Alternativ wäre es auch möglich, das bisherige System der Schlichtungsstellen überhaupt abzuschaffen, dafür aber die Gemeinde als Pflichtbeteiligte in den Gerichtsverfahren einzubeziehen (Baubehörde, Wohnungsamt für Ausmietungen etc.).

§ 25 über die Unterbrechung eines Rechtsstreites sollte dahingehend ergänzt werden, daß auch die Hemmung materiellrechtlicher Fristen vorgesehen wird.

§ 26 über die Duldung von Dachbodenausbauten sollte für Wohnungseigentumshäuser auch dahingehend ergänzt werden, daß nur die Mehrheit der Eigentümer zustimmen muß und auch die Pfandgläubiger der Nutzer die Dachbodenausbauten zu dulden haben. Derzeit erscheint die Bestimmung nur im Mietbereich anwendbar.

Das Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten (§ 27) sollte unbedingt verbüchert werden, da anderenfalls die Gefahr besteht, daß das Exekutionsgericht über das Bestehen eines derartigen Vorzugspfandrechtes gar nicht informiert ist und dieses in der Verteilung nicht berücksichtigt.

§ 39 über die Abtretung des Mietrechtes sollte dahingehend ergänzt werden, daß auch der Lebensgefährte, wie beim Eintrittsrecht im Todesfall, einbezogen wird.

Die Umgehungsregel des § 40 Abs. 3 sollte neu überdacht werden. Wie die Erläuternden Bemerkungen festhalten, ist jede Anteilsveräußerung dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Abgesehen davon, daß der Fall der Kapitalerhöhung übersehen wurde und auch durch aktienrechtliche Konstruktionen, wie die Erläuternden Bemerkungen selbst erwähnen, aber auch durch Holding-Konstruktionen eine Umgehung weiterhin möglich sein dürfte, erscheint die Anzeige von jeder Anteilsveräußerung völlig unpraktikabel. So müßte z.B. eine in Form einer Genossenschaft geführte Bank jede Zeichnung eines Anteiles, die zur Aufnahme eines Darlehens durch einen Kunden erforderlich ist, allen Vermietern ihrer Banklokale melden (!). Allgemein wird daher vorgeschlagen, diese Bestimmung des § 40 durch eine allgemeine Umgehungsregel im Allgemeinen Teil des Gesetzes zu ersetzen. Der Fall der Vererbung von Gesellschaftsanteilen dürfte weder unter § 40, noch unter § 112 zu subsumieren sein und bedarf einer eigenen Regelung - dies gilt auch für den Fall der Gesamtrechtsnachfolge im Bereich der Umgründung nach dem Umgründungsgesetz.

Im § 45 Abs. 1 Ziff. 1 sollte dem Vollkaufmann besser ein Rücktrittsrecht anstelle der vorgesehenen Regelung eingeräumt werden.

§ 45 Abs. 1 Ziff. 2 sollte neu gefaßt werden und liberaler definiert werden, um die allzu strenge Rechtssprechung zu ändern.

Im § 45 Abs. 1 Ziff. 3 fehlt der Ensembleschutz, der neuerlich in das Gesetz einbezogen werden sollte.

§ 45 Abs. 1 Ziff. 4 wird ausdrücklich begrüßt.



Das Richtwertsystem des Gesetzes erscheint zwar politisch paktiert, aber praktisch viel zu kompliziert geregelt. Hier wäre eine flexiblere und einfachere Regel besser und praktikabler, erweist sich doch das Richtwertsystem selbst nicht vollständig durchführbar, zumal etwa bei der Erhöhung der Hauptmietzinse wieder an fixe Beträge angeknüpft wird.

Obwohl die Absicht des Gesetzgebers erschlossen werden kann, sind weder aus § 51 Abs. 5 noch aus den Erläuternden Bemerkungen hiezu sachlich gerechtfertigte Gründe für diese Ausnahmebestimmung zu entnehmen. Eine derartige "Strafbestimmung auf Verdacht" genügt nicht den strengen Maßstäben des Verfassungsgerichtshofes über den Gleichheitsgrundsatz. Außerdem kann diese Gesetzesstelle durch Schenkungen an die Ehegattin wieder leicht umgangen werden.

Bei der Höchstgrenze für die Untermietzinse im Sinne des § 58 sollte die bisherige Regelung beibehalten werden.

Die doppelte Berücksichtigung verbotener Ablösen im § 59 dürfte auch verfassungsrechtlich bedenklich sein.

Abgesehen vom System der Befristungen wird die Neuregelung über die Auflösung des Mietverhältnisses durch den Mieter ohne Gerichtsverfahren und durch die Kündigungsklage des Vermieters begrüßt.

Das Erfordernis der vollständigen Möblierung im § 75 Abs. 1 wird dieser Gesetzesstelle nahezu jeden Anwendungsbereich nehmen. Es sollte daher die weitgehende Möblierung genügen.

Die nun folgenden Bemerkungen und Vorschläge beziehen sich im wesentlichen auf den Teil der Gesetzesvorlage, der sich mit dem Wohnungseigentum befaßt. Wie bereits eingangs bemerkt, erfahren die Bestimmungen des derzeit geltenden Wohnungseigentumsrechtes durch den Entwurf nur wenige Änderungen. Einerseits werfen aber diese wenigen Änderungen für die Praxis sehr wesentliche Fragen auf, andererseits wurden Neuregelungen des Wohnungseigentumsgesetzes, die bei der praktischen Anwendung wünschenswert und erforderlich wären, nicht getroffen. Zu diesen Fragen erlaubt sich die Österreichische Notariatskammer im einzelnen folgendes auszuführen:

#### **Neuregelung der Aufteilung der Betriebskosten**

1. Im § 1 Abs. 3 ist die Nutzfläche definiert. Gemäß § 6 und den weiteren auf § 6 verweisenden Bestimmungen ist die Nutzfläche im wesentlichen für die Abrechnung der Aufwendungen der Liegenschaft maßgebend.

2. Nach dem bisherigen Verteilungsschlüssel im Wohnungseigentumsgesetz haben diese einer Wohnungseigentumseinheit zugehörenden Bestandteile im Nutzwert ihren Niederschlag gefunden und den Wohnungseigentümer, dem eine derartige weitere Nutzungsmöglichkeit zugeordnet war, zu einer höheren Beitragsleistung verpflichtet.

3. Geht man nun davon aus, daß die Wohnungseigentumsgemeinschaft keine abweichende Vereinbarung trifft, so ergibt sich folgende Problematik:

Der Wohnungseigentümer, dem Balkon oder Terrasse zugeordnet sind, leistet unter Berücksichtigung seiner gesamten Nutzungsmöglichkeit verhältnismäßig weniger Beiträge als die übrigen Wohnungseigentümer, erzielt jedoch mehr Erträge, da diese im Sinne des § 96 Ziff. 3 nach den Miteigentumsanteilen den Wohnungseigentümern zustehen und hat mehr Mitsprache an der Verwaltung, da die Zugehörigkeit eines Balkons oder einer Terrasse zu einer Wohnungseigentumseinheit jedenfalls den Nutzwert erhöht.

Darüberhinaus könnte sich trotz der Regelung des § 87 Abs. 3 das Problem ergeben, daß eine Verbesserung des Balkons oder der Terrasse gemäß § 3 Abs. 2 zur Behebung von ernststen Schäden am Haus von der Wohnungseigentumsgemeinschaft zu tragen ist, sodaß wiederum der Wohnungseigentümer, der verhältnismäßig besser gestellt ist, einen Vorteil hat.

Die Praxis der letzten Jahre hat mehrfach gezeigt, daß insbesondere die Frage der Erhaltung von Balkonen und Terrassen in Wohnungseigentumsobjekten besondere Probleme aufwirft, und abweichende Vereinbarungen einer Wohnungsgemeinschaft sehr schwierig zu erzielen sind.

4. Um hier für den einzelnen Wohnungseigentümer mehr Rechtssicherheit zu schaffen, wären somit folgende Regelungen wünschenswert:

- a) Eine ausführlichere Umschreibung des § 87, insbesondere auch dahingehend, inwieweit z.B. Außenfenster, äußere Türen usw. der Instandhaltung durch den jeweiligen Wohnungseigentümer unterliegen.
- b) Aufteilung der Erträge der Liegenschaft unter den Miteigentümern nicht im Verhältnis ihrer Anteile, sondern gemäß § 6 BWRG.

## **Abstellplätze**

1. Die Möglichkeit des § 76 Abs. 1, an deutlich abgegrenzten Abstellflächen für Kraftfahrzeuge selbständiges Wohnungseigentum zu begründen, wird als wesentliche praxisbezogene Erneuerung verstanden und begrüßt.

Inwieweit hier, um Auslegungsschwierigkeiten Einhalt zu gebieten, zumindest noch in den Erläuterungen ausgeführt werden sollte, auf welche Art die Abgrenzung vorgenommen werden sollte, darf zur Erwägung gestellt werden.

2. Weiters wird begrüßt, daß die Möglichkeit der Zuordnung von Abstellplätzen zu Wohnungseigentumseinheiten gemäß § 76 Abs. 2 aufrecht bleibt. Es soll der Disposition der Parteien überlassen bleiben, inwieweit und in welcher Form die zur Verfügung stehenden Abstellplätze in einer Wohnungseigentumsanlage genutzt werden.

**Unzulässigkeit der Begründung von Wohnungseigentum an Räumlichkeiten, die zu Wohnzwecken genutzt werden und nur Ausstattungskategorie D im Sinne des § 44 Abs. 1 Ziff. aufweisen:**

Diese Regelung wirft für die Praxis folgende schwerwiegende Probleme auf:

- a) Wer wird beweisen und wie wird dem Grundbuchsgericht gegenüber nachgewiesen, daß an der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet werden kann und keine Wohnung mit der Ausstattungskategorie D besteht?

Beispiel: Aufgrund eines Planes, der baubehördlich genehmigt ist und bereits die Zusammenlegung von Wohnungen und Anhebung der Ausstattungskategorie aufweist, wird das Nutzwertgutachten erstellt und die Bestätigung der Baubehörde über den Bestand an selbständigen Räumlichkeiten ausgestellt. Aufgrund der vorliegenden Urkunden könnte nunmehr Wohnungseigentum im Grundbuch einverleibt werden, ohne daß die Bauführung tatsächlich vollendet ist. Wenn nun - unabhängig von der Haftung und Verpflichtung zur Bauführung - der Umbau nicht durchgeführt wird, wäre dann für die gesamte Liegenschaft bzw. für die entsprechende Wohnung und deren zugeordnete Anteile Wohnungseigentum wieder aufzuheben?

- b) Wenn beabsichtigt ist, an einem Objekt, daß teilweise wohnungseigentumsfähig ist und teilweise nicht, Wohnungseigentum zu begründen ist, wie werden dann die Nutzwerte für die Gesamtliegenschaft festgestellt? Diese Frage ist insbesondere darin begründet, daß eine Wohnung der Ausstattungskategorie D einen wesentlich geringeren Nutzwert hätte. Wird hinsichtlich dieser Wohnung nur schlichtes Miteigentum im Grundbuch einverleibt, so ist nach Anhebung der Kategorie jedenfalls die Erstellung eines neuen Nutzwertgutachtens für die gesamte Liegenschaft erforderlich. Eine solche Neuparifizierung ist stets mit erheblichen Schwierigkeiten und insbesondere auch Kosten verbunden.

- c) Sollte kein schlichtes Miteigentum an der Wohnung der Ausstattungskategorie D begründet werden und diese somit im anteilmäßigen Eigentum sämtlicher übriger Wohnungseigentümer stehen, wird einerseits der ursprüngliche Liegenschaftseigentümer kein Interesse mehr daran haben, daß die Ausstattungskategorie dieser Wohnung angehoben wird, und andererseits die Miteigentumsgemeinschaft schwer zu einheitlichen Beschlußfassungen zu bewegen sein.
- d) Insbesondere erscheinen die vorgesehenen Übergangsregelungen für das Verbot der Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 76 Abs. § 3 problematisch. Es gibt bereits zahlreiche rechtskräftig abgeschlossene Kaufverträge über solche Liegenschaften, an denen Wohnungseigentum noch nicht begründet ist, vertraglich jedoch die Begründung von Wohnungseigentum vereinbart wurde. Da die Begründung von Wohnungseigentum unter anderem auch von dem Vorliegen des Nutzwertgutachtens und der Bescheinigung der Baubehörde abhängig ist, ist durchaus anzunehmen, daß bis zum 1.1.1994, mit dem das WEG 1975 außer Kraft treten soll, die Begründung von Wohnungseigentum an diesen Objekten nicht möglich ist.

Das würde bedeuten, daß der Verkäufer bzw. auch die weiteren Miteigentümer oder Wohnungseigentümer einer Liegenschaft ihrer Verpflichtung zur Begründung von Wohnungseigentum gegenüber dem Käufer nicht mehr nachkommen können. Da in diesem Fall auch Schadensersatzansprüche nicht greifen, wäre nurmehr eine Rückabwicklung möglich, die jedoch sicher nicht im Interesse der Vertragsparteien gelegen ist.

- e) Schließlich muß sichergestellt sein, daß Wohnungseigentum an Wohnungen der Ausstattungskategorie D, das grundbücherlich bereits begründet ist, nicht wieder aufgehoben werden kann.

### **Recht und Titel zum Erwerb des Wohnungseigentums**

1. Hier wird insbesondere die Neuerung begrüßt, daß durch gerichtliche Teilung bei Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft Wohnungseigentum begründet werden kann. In diesem Zusammenhang erscheint es jedoch fraglich, ob tatsächlich gewünscht ist, daß bei jeder Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft die Frage der Begründung von Wohnungseigentum zu erörtern ist, oder ob dies nur auf solche Objekte bezogen werden sollte, bei denen schon ursprünglich die Begründung von Wohnungseigentum vertraglich vereinbart wurde.

2. Weiters wird in diesem Zusammenhang angeregt - in Anlehnung an die Regelung in Deutschland, - daß das Wohnungseigentum auch durch einseitige Erklärung eines einzigen Liegenschaftseigentümers begründet werden kann. Dies erscheint insbesondere auch im Interesse der Praxis.

Da bei der Begründung von Wohnungseigentum durch einseitige Erklärung eines Liegenschaftseigentümers die wechselseitige Einräumung von Wohnungseigentum - wie in zweiseitigen Verträgen - nicht möglich ist, wird in diesem Zusammenhang auch angeregt, gegebenenfalls im § 76 Abs. 1 und § 77 Abs. 2 anstelle des Wortes "eingeräumt" folgende Wortfolge zu sehen:

§ 76 Abs. 1 "das Wohnungseigentum ist das dingliche Recht des Miteigentümers einer Liegenschaft eine selbständige Wohnung ....."

§ 77 Abs. 2 "das Wohnungseigentum kann begründet werden"

Die sprachliche Anpassung dieser Bestimmungen entspräche auch der Praxis, da schon im WEG 1975 die Formulierung "neu" auf eine bereits bestehende Vereinbarung hindeutet.

3. Generell ist festzustellen, daß die Wohnungseigentumsgesetze 1948 und 1975 jeweils darauf abgestellt haben, daß an einem neu zu errichtenden Gebäude Wohnungseigentum begründet wird. Die Praxis hat jedoch gezeigt, daß auch an bereits bestehenden Gebäuden Wohnungseigentum begründet wird. Daß der Gesetzgeber dies zur Kenntnis genommen hat, drückt sich eben durch das Verbot in § 76 Abs. 3 aus. Im übrigen geht das Gesetz jedoch nicht auf die Begründung von Wohnungseigentum an sogenannten "Alteigentum" ein. In diesem Zusammenhang erscheint vor allem die Forderung, daß ein Liegenschaftseigentümer durch einseitige Erklärung an dem ganzen Objekt Wohnungseigentum begründen kann, dringlich. Für den Käufer würde das die Rechtssicherheit jedenfalls erheblich vermehren.

Weiters sei insbesondere auch darauf verwiesen, daß die §§ 99 ff des BWRG ihrem Wortlaut nach nur auf die Begründung von Wohnungseigentum an neuzuschaffenden Wohnungseigentumsobjekten gerichtet und somit nicht praxisbezogen sind.

### **Einverleibung des Wohnungseigentums**

Im § 86 BWRG wäre zu ergänzen

- Abs. 1 Ziff. 1: einseitige Erklärung des Liegenschaftseigentümers;

- zu Ziff. 2: im Rahmen dieser Bestimmung ist es problematisch, im Gesetz festzulegen, daß die Bescheinigung der Baubehörde aufgrund der baubehördlich bewilligten Pläne ausgestellt werden "darf". Eben diese Bestimmung verhindert sehr oft die Begründung von Wohnungseigentum und es ist davon auszugehen, daß die Baubehörde diese Bescheinigung nach Vorliegen der baubehördlich bewilligten Pläne vorzulegen hat.  
Zur Vereinfachung des Verfahrens wird darüberhinaus angeregt, die Berechtigung zur Ausstellung dieser Bescheinigung wahlweise einem Ziviltechniker zu übertragen.
- zu Ziff. 3: wie schon zu Ziffer 2 ausgeführt, ist insbesondere die rechtskräftige Entscheidung des Gerichtes über die Festsetzung der Nutzwerte bzw. in Wien die Entscheidung der Schlichtungsstelle Grund für die Verzögerung des Verfahrens.

Da die Nutzwerte selbst durch die Neuregelung des § 6 Bedeutung verloren haben, wäre hier ein vereinfachtes Verfahren dahingehend denkbar, daß die Miteigentümer einer Liegenschaft selbst diese Nutzwerte bestimmen und festsetzen können. Um einen allfälligen Schutz vor Übervorteilung zu bieten und die ausführliche Belehrungspflicht zu gewährleisten, sollte ein Notariatsakt die gerichtliche Entscheidung ersetzen.

Diese behördenunabhängige Form der Nutzwertfestsetzung, verbunden mit der zur Ziffer 2 vorgeschlagenen Bescheinigungsausstellung durch einen Zivilingenieur würde (z.B.: bei freifinanzierten Objekten und insbesondere im sogenannten Alteigentum) die zügige Begründung von Wohnungseigentum ermöglichen.

### **Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers**

- 1) Die derzeitige Gesetzeslage stellt darauf ab, daß der Wohnungseigentumsbewerber erst nach Errichtung des Wohnungseigentumsvertrags grundbücherlicher Miteigentümer der Liegenschaft wird. Bis dahin ist er durch die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts geschützt. Obwohl diese Anmerkung von ihren Rechtswirkungen her mit einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung vergleichbar ist, ist die Form des Beschlusses (einzige Ausfertigung, Kumulationsverbot) nicht geregelt. Schwierigkeiten bereitet auch die grundbücherliche Übertragung der Anmerkungen auf einen weiteren Erwerber.

In der Praxis kommt es jedoch häufig vor, daß ein Liegenschaftseigentümer, der an einer bestehenden, mietrechtlich genutzten Liegenschaft die Begründung von Wohnungseigentum beabsichtigt, mit entsprechenden Benützungsregelungen dahingehend Miteigentumsanteile veräußert, daß der Erwerber zunächst ideeller Miteigentümer der Liegenschaft wird. Weiters wird vertraglich die Begründung von Wohnungseigentum nach Vorliegen der hiezu erforderlichen behördlichen Unterlagen vereinbart. Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang, sämtliche Käufer untereinander abzusichern und zu verpflichten, als Miteigentümer einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Begründung von Wohnungseigentum eben diesen Wohnungseigentumsvertrag zu fertigen. Aufgrund der bisherigen mangelhaften gesetzlichen Regelung haben sich bei den Grundbuchsgerichten jeweils verschiedene Lösungen dieses Problems, die alle nur auf das Publizitätsprinzip abstellen, "eingebüchert".

Diese Regelung wird im besonderen wegen der grundbücherlichen Sicherstellung der Darlehensgeber, deren Pfandrechte zumindest auf ideellen Miteigentumsanteile haften, angestrebt.

- 2) Wesentlich ist in diesen Fällen, daß jeder nachfolgende Erwerber eines Miteigentumsanteils die mit der Liegenschaft verbundenen Verpflichtungen, insbesondere die vereinbarten Benützungsregelungen und die vereinbarte Nichteinbringung einer Teilungsklage vom Vorerwerber übernehmen muß, bzw. daß im Falle des Konkurses eines Miteigentümers eine Zwangsversteigerung der Liegenschaft ausgeschlossen ist und der Anspruch auf Begründung von Wohnungseigentum den übrigen Miteigentümern erhalten bleibt.

Diesbezüglich wird angeregt, daß in Anlehnung an § 86 Abs. 1, wonach im Gutsbestandsblatt das Wort "WOHNUNGSEIGENTUM" einzutragen ist, ab dem ersten Verkauf, bei dem der Liegenschaftseigentümer und der Käufer vereinbaren, daß Wohnungseigentum an der Liegenschaft begründet werden soll, im Gutsbestandsblatt die Anmerkung "Wohnungseigentum in Begründung" eingetragen wird, und mit dieser Anmerkung folgende Rechtswirkungen verbunden sind:

- a) das Recht zur Einbringung einer Teilungsklage ist ausgeschlossen
- b) die vereinbarten Benützungsregelungen und Verpflichtungen zur Begründung von Wohnungseigentum gelten gegen jeden weiteren Erwerber
- c) für die Zwangsversteigerung gilt § 81 Abs. 3.

### **Berichtigung von ideellen Miteigentumsanteilen**

- 1) § 86 Abs. 3 des Entwurfes sieht vor, daß die Miteigentumsanteile, die aufgrund einer Neuparifizierung abgeändert werden, gemäß § 136 GBG zu berichtigen sind. Diese Rege-

lung dient im wesentlichen der Bereinigung der grundbuchsmäßig zwar praktizierten, rechtlich aber nicht gedeckten Vorgangsweise.

- 2) Wie oben eingangs schon erwähnt, bezieht sich diese Regelung wieder nicht auf Fälle, in denen zunächst vorläufige ideelle Miteigentumsanteile einverleibt werden. Dies ergibt sich auch aus § 79 Abs. 2, wonach mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit für die Übertragung von Miteigentumsanteilen ein Entgelt zu zahlen ist.
- 3) Tatsächlich wird jedoch immer Unentgeltlichkeit vereinbart, da dies aufgrund der gleichfalls vereinbarten Benützungsregelung im Interesse der Vertragsparteien liegt.
- 4) In diesem Zusammenhang sei noch auf eine weitere, die Begründung von Wohnungseigentum hemmende Tatsache verwiesen: Ein unterfertigter Wohnungseigentumsvertrag ist beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern zur Anzeige zu bringen, da dem Grundbuchsgericht auch bezüglich dieses Vertrages eine Unbedenklichkeitsbescheinigung vorzulegen ist. Das Finanzamt prüft nun unabhängig davon, ob die Wohnungseigentumsbewerber bereits Miteigentümer der Liegenschaft sind oder nicht, ob durch die Verschiebung von ursprünglich vereinbarten Miteigentumsanteilen in die Anteile nach Nutzwertfestsetzung ein grunderwerbsteuerbarer Vorgang vorliegt. Diese Prüfung erfolgt an Hand der ursprünglichen Erwerbsakte, selbst wenn im Wohnungseigentumsvertrag Unentgeltlichkeit vereinbart ist.

Die Dauer dieses Verfahrens (im Durchschnitt drei Monate) verlängert die Begründung von Wohnungseigentum neuerlich.

- 5) Es wird sohin angeregt, gesetzlich zu regeln:
  - a) auf bereits einverlebte ideelle Miteigentumsanteile ist bei deren Abänderung auf die festgesetzten Nutzwerte § 136 GBG anzuwenden, wenn dies im Wohnungseigentumsvertrag vereinbar ist;
  - b) die im Wohnungseigentumsvertrag vereinbarte Unentgeltlichkeit der Berichtigung der Anteile schließt einen grunderwerbsteuerbaren Erwerbsvorgang gemäß § 1 GrEStG aus.
- 6) In diesem Zusammenhang wird auch noch eine Erweiterung der Bestimmung des § 86 Abs. 3, die nur von der Berichtigung von Wohnungseigentumsanteilen gemäß § 78 ausgeht, angeregt. Wie bereits in Punkt VI. 1) ausgeführt, werden häufig ob vorläufiger ideeller Miteigentumsanteile die Pfandrechte der Darlehensgeber grundbücherlich einverleibt. Bei Begründung von Wohnungseigentum wurde von den Grundbuchsgerichten - ob zu

Recht oder nicht - der Nachweis der Zustimmung der Pfandgläubiger zur Anteilsberichtigung verlangt. Da die Darlehensgeber jedoch Wohnungseigentum finanzieren und die Pfandhaftung in diesen Fällen zunächst eine "Zwischenlösung" ist, erscheint die zusätzliche Zustimmung entbehrlich, sodaß der Gesetzestext lauten sollte: "bücherliche Rechte Dritter, die auf dem Mindestanteil oder auf Miteigentumsanteilen einer Liegenschaft, bei der "Wohnungseigentum in Begründung" ersichtlich gemacht ist, lasten, beziehen sich ...."

### **Wohnungseigentümergeinschaft**

§ 91: Diese Bestimmung müßte noch entscheidend konkretisiert werden. Insbesondere ist zu definieren, daß der Gemeinschaft nur eine eingeschränkte Rechtspersönlichkeit zukommt, und daß sie jedenfalls nicht grundbuchsfähig ist. Weiters wäre festzuhalten, wer die Gemeinschaft vertritt.

Zusammenfassend begrüßt die Österreichische Notariatskammer das neue Gesetzesvorhaben, insbesondere die geplante Systematik, empfiehlt jedoch die in dieser Stellungnahme geäußerten Bedenken und erläuterten Vorschläge in das Gesetzeswerk einzubeziehen.

Gleichzeitig ergehen 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme an das Präsidium des Nationalrates.



Der Präsident:

(Dr. Georg Weißmann)