

Ausgedruckt am 19. 3. 2002

Bericht und Antrag des Justizausschusses

über den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem im Hinblick auf die Schaffung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, das Mietrechtsgesetz, das Erwerbsgesellschaftengesetz, die Exekutionsordnung, das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz und das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert werden (Wohnungseigentumsbegleitgesetz 2002)

Im Zuge der Beratungen über die Regierungsvorlage 989 der Beilagen betreffend ein Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002) sowie über Änderungen des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches, des Mietrechtsgesetzes und der Exekutionsordnung hat der Justizausschuss über Antrag der Abgeordneten Mag. Dr. Maria Theresia Fekter, Ilse Burket, Kolleginnen und Kollegen mit Stimmenmehrheit beschlossen, dem Nationalrat gemäß § 27 Abs. 1 des Geschäftsordnungsgesetzes einen Selbständigen Antrag vorzulegen, der eine Änderung des allgemein bürgerlichen Gesetzbuches, des Mietrechtsgesetzes, des Erwerbsgesellschaftengesetzes, der Exekutionsordnung, des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes und des Heizkostenabrechnungsgesetzes zum Inhalt hat.

Dieser Antrag war wie folgt begründet:

„Allgemeiner Teil

Mit diesem Gesetzesvorhaben werden flankierend zur Schaffung eines Wohnungseigentumsgesetzes 2002 einige zivilrechtliche Vorschriften geändert. Die meisten dieser Änderungen waren so bereits in der Regierungsvorlage für ein Wohnungseigentumsgesetz 2002, 989 BlgNR XXI. GP, vorgesehen.

Besonderer Teil

Zu Artikel I (Änderung des ABGB):

Dieser Gesetzesvorschlag wird unverändert aus der Regierungsvorlage für ein Wohnungseigentumsgesetz 2002 übernommen (Artikel II der Regierungsvorlage). Auf die dazu in der Regierungsvorlage gegebenen Erläuterungen (989 BlgNR XXI. GP 31 und 85) wird verwiesen.

Zu Artikel II (Änderung des Mietrechtsgesetzes):

Dieser Gesetzesvorschlag wird mit einer wesentlichen Änderung aus der Regierungsvorlage für ein Wohnungseigentumsgesetz 2002 übernommen (Artikel III der Regierungsvorlage). Diese Änderung besteht darin, dass die Möglichkeit des „Wohnungseigentums-Mieters“, liegenschaftsbezogene Ansprüche aus dem Bestandverhältnis auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend zu machen, anders als noch in der Regierungsvorlage nur für „Altm Mieter“ eröffnet werden soll. Daher wird diese Möglichkeit aus der Neuformulierung des § 2 MRG herausgenommen. Im Übrigen bleibt es bei den in der Regierungsvorlage konzipierten Änderungen des § 2 MRG; auf die dazu gegebenen Erläuterungen (989 BlgNR XXI. GP 85 ff) wird verwiesen.

Zu Artikel III (Änderung des Erwerbsgesellschaftengesetzes):

Die Eigentümerpartnerschaft nach den §§ 13 ff WEG 2002 ist auf zwei natürliche Personen beschränkt. Damit sind die meisten in der Praxis auftretenden Bedürfnisse nach einer Mehrheit von Eigentümern eines Mindestanteils zufriedengestellt. Zwei durchaus berücksichtigungswürdige Fallkonstellationen finden in diesem Rechtsinstitut jedoch nicht Deckung, nämlich einerseits eine aus mehr als zwei Personen bestehende Erbenmehrheit nach dem Tod des Wohnungseigentümers und andererseits eine aus mehr als zwei Personen bestehende Gemeinschaft, die ein Wohnungseigentumsobjekt nicht primär zur Eigennutzung, sondern als Investitionsobjekt und zur Erzielung von Mieteinnahmen erwerben möchte.

Für diese zwei noch nicht abgedeckten Bedarfsfälle soll eine in der Rechtsordnung bereits vorhandene Gesellschaftsform (besser) nutzbar gemacht werden, nämlich die eingetragene Erwerbsgesellschaft (EEG) nach dem Erwerbsgesellschaftengesetz (EGG). Dies erscheint schon deshalb nahe liegend, weil die Erwerbsgesellschaft bereits in der Vergangenheit dazu herangezogen wurde, um einer Personenmehrheit den gemeinschaftlichen Erwerb von Wohnungseigentumsobjekten zu ermöglichen. Freilich beruhte diese Praxis insofern auf einer etwas fragwürdigen rechtlichen Grundlage, als § 1 EGG die Gründung einer Erwerbsgesellschaft nur zum Zweck des gemeinschaftlichen Erwerbs zuließ, worunter in der Jurisprudenz zumeist ein wirtschaftlicher Zweck (also zB die Erzielung eines Gewinns) verstanden wurde. Gleichwohl ließ die Praxis die Gründung von Erwerbsgesellschaften zum Zweck des Erwerbs eines Wohnungseigentumsobjekts zu, ohne näher zu prüfen, ob in concreto ein gemeinschaftlicher Erwerb in diesem Sinne verfolgt werde.

Diese rechtliche Unsicherheit soll nun aber ausgeräumt werden, und zwar durch eine Klarstellung im Erwerbsgesellschaftengesetz. In dessen § 1 wird daher ausdrücklich auch die Gründung einer Erwerbsgesellschaft zum Zweck der Nutzung und Verwaltung eigenen Vermögens für zulässig erklärt. Damit kann künftig kein Zweifel mehr darüber bestehen, dass eine EEG auch zwecks Erwerbs und Eigennutzung eines Wohnungseigentumsobjekts gegründet werden kann.

Zu Artikel IV (Änderung der Exekutionsordnung):

Dieser Gesetzesvorschlag wird unverändert aus der Regierungsvorlage für ein Wohnungseigentumsgesetz 2002 übernommen (Artikel IV der Regierungsvorlage). Auf die dazu in der Regierungsvorlage gegebenen Erläuterungen (989 BlgNR XXI. GP 31 und 87) wird verwiesen.

Zu Artikel V (Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes):

Z 1 und 2:

Diese wertmäßige Adaptierung dient der Klarstellung, dass es sich bei dem in § 14d Abs. 2 Z 1 derzeit enthaltenen Eurobetrag nur um jenen Wert handelt, der zum Zeitpunkt der Einführung im Zuge des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl. Nr. 800/1993, Gültigkeit hatte (weil im 2. Euro-Umstellungsgesetz der am 1. Februar 1994 geltende Betrag als Eurobetrag mit Wirkung vom 1. Jänner 2002 neu festgesetzt und nicht nur umgerechnet wurde), wogegen durch die zwischenzeitlich mit Kundmachungen des Bundesministers für Justiz gemäß § 16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes erfolgten Wertsicherungen dieser Wert seit BGBl. II Nr. 183/2001 nunmehr 1,32 Euro beträgt. Diese Korrektur ist also keine Erhöhung, sondern bedeutet lediglich eine wertmäßig korrekte Euroumstellung des seit April 2001 als Schillingbetrag eingehobenen EVB.

Z 3 bis 11:

Formale Adaptionen auf Grund der Kodifikation des Wohnungseigentumsrechtes mit der Erlassung des WEG 2002

Z 4:

Im Hinblick auf das aufrechte Mietverhältnis und den unmittelbar durchsetzbaren Übereignungsanspruch nach §§ 15c in Verbindung mit 15e erscheint eine Anmerkung gemäß § 37 Abs. 1 als zwingende Zahlungsvoraussetzung entbehrlich.

Z 12:

Legistische Adaptionen und In-Kraft-Tretens-Bestimmungen: erstere korrigieren eine fehlerhafte Bezeichnung bzw. Nummerierung der In-Kraft-Tretens-Bestimmung im 2. Euro-Umstellungsgesetz, BGBl. I Nr. 136/2001, in dem die In-Kraft-Tretens-Bestimmung für die WGG-Novelle in der Wohnrechtsnovelle 2002, BGBl. I Nr. 162/2001, nämlich im Artikel IV (1g) nicht berücksichtigt worden ist, sodass im geltenden Recht die Bezeichnung (1g) im Artikel IV des WGG doppelt vorkommt; mit dieser Korrektur wird lediglich die Nummerierung um einen Buchstaben verschoben.

Die neu hinzugekommenen In-Kraft-Tretens-Bestimmungen betreffen einerseits die korrigierte Euroumstellung, die mit dem gleichen In-Kraft-Tretens-Termin wie bisher bestimmt wird, und andererseits die formalen Adaptionen auf Grund der Kodifikation des WGG, die den gleichen In-Kraft-Tretens-Termin vorsehen wie das WEG 2002.

Z 1 bis 3:

Formale Adaptionen auf Grund der Kodifikation des Wohnungseigentumsrechtes mit der Erlassung des WEG 2002

Zu Artikel VII (In-Kraft-Treten):

Die Artikel I bis IV und VI dieses Bundesgesetzes treten zeitgleich mit dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 in Kraft.“

An der Debatte beteiligten sich die Abgeordneten Mag. Walter **Tancsits**, Mag. Reinhard **Firlinger**, Mag. Johann **Maier**, Dr. Gabriela **Moser**, Dr. Michael **Krüger**, Dr. Johannes **Jarolim**, Ilse **Burket**, Mag. Gisela **Wurm**, Mag. Dr. Maria Theresia **Fekter** und Mag. Terezija **Stoisits** sowie Bundesminister für Justiz Dr. Dieter **Böhmdorfer**.

Als Ergebnis seiner Beratung stellt der Justizausschuss den **Antrag**, der Nationalrat wolle dem **angeschlossenen Gesetzentwurf** die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 2002 03 13

Mag. Dr. Josef Trinkl

Berichterstatter

Mag. Dr. Maria Theresia Fekter

Obfrau

Zu Artikel VI (Änderung des Heizkostenabrechnungsgesetzes):