

4644 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Bundesrates

Gesetzesbeschluß des Nationalrates vom 21. Oktober 1993 betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, das Wohnbauförderungsgesetz 1968 und das Wohnbauförderungsgesetz 1984 geändert werden und mit dem ein Richtwertgesetz (RichtWG) geschaffen wird (3. Wohnrechtsänderungsgesetz - 3. WÄG)

Änderungen gegenüber dem Gesetzentwurf in 1268 der Beilagen

Der Nationalrat hat anlässlich der Beschlußfassung im Gegenstand gegenüber dem Gesetzentwurf in 1268 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates, XVIII. GP, folgende Änderungen beschlossen:

1. In Art. I, Z 12. sind in § 9 Abs. 1 Z 2 nach den Worten "das Gewerbe" die Worte "eines Bauträgers," einzufügen.

2. In Art. I, Z 73. sind dem § 39 Abs. 19 folgende Sätze anzufügen:

"Die für den Monat Dezember 1993 zulässigen Beträge zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 und § 39 Abs. 8 gelten ab 1. Jänner 1994 als vorgeschriebene und nicht rückzahlbare Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge. Gleiches gilt für Vereinbarungen oder gerichtliche Entscheidungen gemäß § 14 Abs. 2 bis 5 für den vereinbarten oder festgesetzten Erhöhungsbeitrag, jedoch nur auf die Dauer des Erhöhungszeitraumes."

3. In Art. II, Abschnitt I, Z 15. hat im § 16 Abs. 1 Z 4. der letzte Halbsatz nach dem Strichpunkt zu lauten:

"bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr,"

4. In Art. II hat in Z 15. des I. Abschnittes in § 16 Abs. 6 der erste Satz zu lauten:

"Die in Abs. 5 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Juli 1991 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei Änderungen so lange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 10 v.H. der für Juli 1991 verlautbarten Indexzahl und in der Folge 5 v.H. der sodann maßgebenden Indexzahl, die jedoch jeweils ohne Bedachtnahme auf Rundungsvorschriften zu ermitteln ist, nicht übersteigen."

5. "In Art. II, Abschnitt I lautet Z 22.:

22. § 22 lautet:

"§ 22. Zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren u.dgl. darf der Vermieter je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den nach § 15 a Abs. 3 Z 1 jeweils geltenden Betrag anrechnen, der auf zwölf gleiche Monatsbeträge zu verteilen ist."

6. In Art. II, Abschnitt I, Z 26. hat § 29 Abs. 1 Z 3. lit d zu lauten:

"d) in einem Hauptmietvertrag über eine als Geschäftsräumlichkeit genutzte sonstige Räumlichkeit, an der Wohnungseigentum besteht, schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt,"

7. In Art. II, Abschnitt I, Z 36. wird im § 45 ein Abs. 1 a eingefügt:

"(1 a) Ist der nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässige Hauptmietzins bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als 29,60 S je m² der Nutzfläche und Monat, so darf der Vermieter abweichend von Abs. 1 nur den Unterschiedsbetrag zwischen dem bisherigen Hauptmietzins und zwei Drittel des nach § 16 Abs. 1 und 9 angemessenen Betrages als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verlangen; der Betrag von 29,60 S valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6."

8. In Art. II, Abschnitt II hat Z 2. zu lauten:

"2. Bei bestehenden Hauptmietverträgen mit Wohnungseigentümern oder Wohnungseigentumsbewerbern über eine Wohnung der Ausstattungskategorie D (§ 15 a Abs. 1 Z 4) und bei Mietverträgen, die mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses abgeschlossen wurden, richtet sich die Auflösung des Mietvertrages nach den bisher in Geltung gestandenen Regelungen der §§ 29 bis 36. Gleiches gilt für die Regeln über die Verwendung und Verrechnung des Hauptmietzinses (§ 18 und § 20)."

9. In Art. II entfällt im Abschnitt II die Z 11.

10. In Art. II hat im III. Abschnitt Abs. 1 zu lauten:

"(1) Der I. und II. Abschnitt treten mit 1. März 1994 in Kraft; auf die Regelung der Z 10 des II. Abschnittes ist Bedacht zu nehmen."

- 3 -

11. In Art. III wird im I. Abschnitt nach Z 3. folgende Ziffer 3 a. eingefügt:

3 a. In § 3 Abs. 2 hat der Einleitungssatz zu lauten:

"Der Nutzwert ist auf Antrag insbesondere neu festzusetzen:"

12. In Art. III, Abschnitt I, Z 6. hat in § 5 Abs. 2 der zweite Satz zu lauten:

"Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 2 v.H. zur Nutzfläche der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen."

13. In Art. III, Abschnitt I, Z 10. haben die §§ 13 a, 13 b und 13 c samt Überschrift zu lauten:

"Beteiligung eines Miteigentümers an der Verwaltung

§ 13 a. (1) Jeder Miteigentümer kann sich an der Verwaltung der Liegenschaft beteiligen und die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen,

1. daß Arbeiten im Sinne des § 14 Abs. 1 Z 1 binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden,
2. daß eine angemessene Rücklage gebildet oder die von der Mehrheit beschlossene Rücklage angemessen erhöht oder gemindert wird,
3. daß ihm die Mehrheit die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teiles der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in größeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monatsraten gegen Bestellung einer Hypothek auf seinem Miteigentumsanteil und Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestattet, soweit ihm die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrages der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist,
4. daß eine angemessene Feuerversicherung oder Haftpflichtversicherung geschlossen wird,
5. daß vom Verwalter ein auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautendes gesondertes Konto geführt wird (§ 17 Abs. 3),
6. daß ein vorläufiger (§ 17 Abs. 5) oder gemeinsamer Verwalter bestellt oder der bestellte Verwalter, der die ihm obliegenden Pflichten grob vernachlässigt, durch einen

- anderen ersetzt wird (§ 18 Abs. 1 Z 3 zweiter Fall),
7. daß diejenigen Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung aufgehoben oder geändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind, und
 8. daß der nach § 14 Abs. 1 Z 7 über einen Abstellplatz in einer Sammelgarage oder auf einem Sammelplatz geschlossene Mietvertrag wegen eines beim Antragsteller, sofern er Wohnungseigentümer ist, entstandenen Bedarfes aufgekündigt wird.

(2) Jeder Miteigentümer hat Schäden an den gemeinsamen Teilen oder Anlagen der Liegenschaft bei allfälliger Schadenersatzpflicht ohne Verzug dem allenfalls bestellten gemeinsamen (vorläufigen) Verwalter, sofern dieser von dem Schaden nicht bereits in Kenntnis ist, anzuzeigen. Bei Gefahr im Verzug darf jeder Miteigentümer auch ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen treffen.

Mitwirkungsbefugnisse und Willensbildung der Miteigentümer

§ 13 b. (1) Die den Miteigentümern zustehenden Mitwirkungsbefugnisse (Stimm- und Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft) können entweder persönlich oder auf Grund einer darauf gerichteten schriftlichen Vollmacht, die nicht länger als ein Jahr zurückliegt, durch einen Vertreter ausgeübt werden. Eine davon abweichende Ausübung der Mitwirkungsbefugnisse bedarf der nachträglichen schriftlichen Genehmigung des Machtgebers. Die Mitwirkungsbefugnisse für gemeinsames Wohnungseigentum von Ehegatten stehen diesen nur gemeinsam zu.

(2) Soweit es zur Willensbildung nicht der Einstimmigkeit bedarf, richtet sich die Mehrheit der Stimmen der Miteigentümer nicht nach der Anzahl der Personen, sondern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (§ 833 ABGB). Ein Beschluß kommt erst zustande, nachdem allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde. Solange diese noch einem Miteigentümer offensteht, sind die anderen an ihre bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Bei Stimmgleichheit kann, sofern die Beschlußfassung keine nachträgliche Genehmigung einer eigenmächtig vorgenommenen Maßnahme betrifft, jeder Miteigentümer die Entscheidung des Gerichts nach pflichtgemäßem Ermessen beantragen.

(3) Jeder Miteigentümer ist von einer beabsichtigten Beschlußfassung und ihrem Gegenstand durch Übersendung einer Verständigung an die Anschrift der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit in Kenntnis zu setzen. Ist dies nicht möglich oder will ein Miteigentümer nicht so verständigt werden, so hat er eine andere inländische Anschrift oder einen im Inland befindlichen Zustellbevollmächtigten bekanntzugeben; die Verständigung ist in diesem Fall dorthin zu übersenden. Gleiches gilt für die Willensbildung durch Umlaufbeschluß.

(4) Jeder Miteigentümer kann einen Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft ab Zustandekommen des Beschlusses bei Gericht anfechten:

- a) binnen einem Monat bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 833 ABGB);
- b) binnen zwei Monaten, wenn der Miteigentümer, obwohl er der Pflicht zur Bekanntgabe seiner Anschrift (Abs. 3) nicht nachgekommen ist, von der Beschlußfassung Kenntnis erlangt hat;
- c) wurde eine ordnungsgemäße Verständigung des Miteigentümers von der beabsichtigten Beschlußfassung und ihrem Gegenstand unterlassen, so beginnt die einmonatige Anfechtungsfrist ab dem Zeitpunkt, zu dem der Miteigentümer von der Beschlußfassung Kenntnis erlangt, und erlischt jedenfalls sechs Monate nach Beschlußfassung;
- d) sonst binnen sechs Monaten.

Minderheitsrechte der Miteigentümer (§§ 13 a, 14 Abs. 3) oder die Pflicht des Verwalters zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten werden dadurch nicht berührt.

(5) Die den Miteigentümern zustehenden Mitwirkungsbefugnisse (Stimm- und Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft) dürfen nicht im voraus abbedungen werden. Vereinbarte Einschränkungen der Mitwirkungsbefugnisse, die sachlich mit dem Wesen des Gebrauchs der Liegenschaft oder der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zu vereinbaren sind, wie besonders eine Änderung des Verteilungsschlüssels, sind zulässig; dies gilt jedoch insbesondere dann, wenn es sich um Bedingungen für die Erlangung einer Förderung aus öffentlichen Mitteln für den Wohnbau oder die Wohnhaussanierung handelt.

Wohnungseigentümergeinschaft

§ 13 c. (1) Alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft bilden zu deren Verwaltung die

Wohnungseigentümergeinschaft. Diese kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und am Ort der gelegenen Sache geklagt werden; für Klagen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel das unbewegliche Gut gelegen ist, an dem Wohnungseigentum besteht. Bei diesem Gericht kann auch ein Miteigentümer von der Wohnungseigentümergeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft können nur nach Maßgabe des Abs. 2, zweiter Satz gegen die einzelnen Miteigentümer geltend gemacht werden.

(2) Ein gegen die Wohnungseigentümergeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die Rücklage (§ 16) oder in die vom Verwalter eingehobenen Vorauszahlungen der Miteigentümer für Aufwendungen (§ 19) vollstreckt werden. Soweit die Rücklage und die eingehobenen Vorauszahlungen keine ausreichende Deckung bieten, haften die Miteigentümer für den Ausfall im Zweifel im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile."

14. In Art. III, Abschnitt I, Z 18. haben § 17 Abs. 1 und 2 zu lauten und werden folgende Abs. 3 bis 7 angefügt:

"§ 17. (1) Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 833 ABGB) sind insbesondere

1. im allgemeinen spätestens bis 30. Juni eines jeden Jahres über das vorausgegangene Kalenderjahr jedem Miteigentümer eine ordentliche Abrechnung zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren und Kopien der Belege oder der Abrechnung gegen Kostenersatz anzufertigen; im Falle einer abweichenden Abrechnungsperiode (Abs. 4) verschiebt sich dieser Zeitraum entsprechend;

2. spätestens vor Ablauf des laufenden Kalenderjahres (einer Abrechnungsperiode) im Haus eine Vorausschau aufzulegen, in der für das folgende Kalenderjahr (die folgende Abrechnungsperiode) in Aussicht genommene Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die erforderlichen Beiträge zur Rücklage und die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, bekanntzugeben sind,

3. für Erhaltungsarbeiten, die in größeren als einjährigen Abständen wiederkehren, und für größere Verbesserungsarbeiten mehrere Angebote einzuholen.

(2) Ist ein gemeinsamer Verwalter bestellt, ist dieser verbunden, die Interessen aller Miteigentümer (als

- 7 -

Miteigentümerschaft) zu wahren und demgemäße Weisungen der Mehrheit zu befolgen und die Aufgaben nach Abs. 1 zu erfüllen. Dem Verwalter steht die nach außen unbeschränkbare Verwaltung der Liegenschaft, besonders die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft und hierbei auch die Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters, in den Angelegenheiten zu, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt. Hierdurch werden gesetzliche Bestimmungen über die Vertretung vor Behörden nicht berührt. Name und Anschrift des Verwalters sind im Grundbuch ersichtlich zu machen. Die Ersichtlichmachung erfolgt auf Antrag des Verwalters oder eines Miteigentümers auf Grund des Bestellungsbeschlusses. Dies gilt sinngemäß für jegliche Art der Auflösung des Verwaltungsvertrages.

(3) Alle die Wohnungseigentümergeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen können vom Verwalter über ein auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautendes gesondertes Konto geführt werden; im Fall eines Mehrheitsbeschlusses ist der Verwalter hierzu verpflichtet; weiters kann er über Antrag eines Miteigentümers aus wichtigen Gründen vom Gericht dazu verhalten werden.

(4) Soweit nicht durch Gesetz anders bestimmt ist, kann eine von Abs. 1 Z 1 erster Fall abweichende Abrechnungsperiode festgesetzt werden:

1. durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer oder
2. durch das Gericht auf Antrag eines Miteigentümers aus wichtigen Gründen (wie Aus-, Um-, Auf- oder Zubauten).

Die vereinbarte Festsetzung ist frühestens ab der Vereinbarung, die gerichtliche ab der der Vereinbarung oder Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam. Sie ist bei der Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschriften der Miteigentümer öffentlich beglaubigt sind, auf Antrag auch nur eines Beteiligten im Grundbuch ersichtlich zu machen. Durch den Wechsel eines Miteigentümers wird die Abrechnungsperiode nicht berührt.

(5) Ist kein Verwalter bestellt, kann bis zur Übernahme durch einen von der Wohnungseigentümergeinschaft neu bestellten Verwalter ein vorläufiger Verwalter auf Antrag auch nur eines Miteigentümers oder eines Dritten, der ein berechtigtes Interesse an der Bestellung eines Verwalters hat, durch das Gericht bestellt werden. Bis dahin gilt der im Grundbuch erstgenannte Mit- oder Wohnungseigentümer als Zustellbevollmächtigter.

(6) Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt oder werden die verlangten Kopien der Belege oder der Abrechnung trotz Kostenerlags nicht angefertigt, so ist der Verwalter auf Antrag eines Miteigentümers vom Gericht hierzu unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 80.000 S zu verhalten. Die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; eine derartige Geldstrafe kann auch wiederholt verhängt werden.

(7) Die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden."

15. In Art. III, Abschnitt I entfallen die Z 19. und Z 20. und die Z 21. bis Z 31. erhalten die Bezeichnung Z 19. bis Z 29.

16. In Art. III, Abschnitt I, Z 21. hat in § 19 Abs. 1 erster Satz die Wortfolge "gesetzlich bestimmt oder" zu entfallen und es ist ein Abs. 7 anzufügen:

"(7) Andere zwingende gesetzliche Regelungen werden durch die vorstehenden Bestimmungen nicht berührt."

17. In Art. III, Abschnitt I lautet Z 25:

"25. dem § 23 Abs. 1 werden folgende Sätze angefügt:

"Die organisatorische und administrative Abwicklung der Wohnungseigentumsbegründung in Gebäuden, die vor Entstehen eines Anspruches auf Wohnungseigentumsbegründung erstmalig bezogen wurden, ist der Abwicklung des Bauvorhabens - jedoch ohne die Rechtsfolge des § 24 Abs. 1 Z 1 - gleichzuhalten. Abweichend von der Regelung des § 24 Abs. 1 Z 2 sind Vereinbarungen über anstehende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten rechtswirksam. Wird die Einräumung des Wohnungseigentums einem Mieter einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zu einem Kaufpreis zugesagt, der ausgehend von gesetzlichen Vorschriften zur Liegenschaftsverwertung nicht mit dem vollen Verkehrswert bemessen wird, treten die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 1 insoweit nicht ein."

18. In Art. III, Abschnitt I, Z 30. haben im § 26 Abs. 1 die Z 3 und 5 zu lauten:

"3. Beteiligung eines Miteigentümers an der Verwaltung (§ 13 a) einschließlich der sonstigen Angelegenheiten der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft, über die nach dem

16. Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist, wie besonders Benützungsregelungen (§ 15);"

"5. Durchsetzung der Pflichten des Verwalters (§ 16 Abs. 3, § 17);"

19. In Art. III, Abschnitt II hat Z 2. der Übergangsbestimmungen zu lauten:

"2. Wurde an einer Wohnung im Sinne des § 1 Abs. 3 in der Fassung des I. Abschnittes vor dem 1. Oktober 1993 Wohnungseigentum begründet, bleibt dieses mit der Maßgabe bestehen, daß die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu einer beabsichtigten Einbeziehung oder einem Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts im Inneren nur gemäß § 13 Abs. 2 Z 1 verweigert werden darf."

20. In Art. III, Abschnitt III hat der Abs. 1 zu lauten:

"(1) Der I. und II. Abschnitt treten mit 1. Jänner 1994 in Kraft; auf die Regelung der Z 2, Z 3 und Z 6 des Abschnittes II ist Bedacht zu nehmen." ^