

## **676 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates (V. G.P.).**

# **Bericht und Antrag des Justizausschusses**

**über den Entwurf eines Bundesgesetzes, betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen (Wohnungseigentumsgesetz — WEG).**

Die Abgeordneten Princke und Genossen haben in der Sitzung des Nationalrates vom 13. Juni 1946 einen Antrag auf Erlassung eines Gesetzes, betreffend Sondereigentum an Wohnungs- und Geschäftsräumen, eingebracht, der dem Justizausschuß zugewiesen wurde.

Der Justizausschuß hat am 16. Juni 1948 einen Unterausschuß eingesetzt, dem die Abgeordneten Lakiowitsch (Obmann), Doktor Maléta, Princke (Berichterstatter), Hackenberg, Marckhner und Doktor Pitterman angehörten, und das Bundesministerium für Justiz gleichzeitig ersucht, einen neuen Entwurf auszuarbeiten.

Der Unterausschuß des Justizausschusses hat in seiner Sitzung am 1. Juli 1948 den vom Bundesministerium für Justiz vorgetragenen Entwurf mit einigen kleineren Abänderungen zur Annahme empfohlen.

Der Justizausschuß hat in seiner Sitzung vom 5. Juli 1948 dem Vorschlag des Unterausschusses zugestimmt.

Zu dem Gesetzesentwurf im allgemeinen sei bemerkt:

Die Schwierigkeiten der Beschaffung der finanziellen Mittel für den zur Behebung der Wohnungsnot dringend erforderlichen Bau neuer Wohnhäuser, insbesondere aber die Schwierigkeiten bei der Beschaffung der notwendigen Mittel für den Wiederaufbau kriegsbeschädigter oder zerstörter Wohnhäuser geben den Anlaß, nach Wegen zu suchen, um auch das Privatkapital wieder für den Wohnhausbau zu interessieren. Wie die Praxis zeigt, wären auch Wohnungswerber selbst bereit, ihre finanziellen Mittel zur

Wiederherstellung von Wohnungen zur Verfügung zu stellen, wenn vor allem zwei Voraussetzungen erfüllt werden, nämlich

1. die Sicherung des vom ihnen beigestellten Kapitals und
2. die Verfügung über die mit ihren Mitteln wiederhergestellte Wohnung. Die heutige geltenden Rechtsvorschriften reichen nicht aus, diese beiden Voraussetzungen zu erfüllen.

Der Mieter einer Wohnung hat nämlich nur einen obligatorischen Anspruch gegenüber seinem Vertragspartner und muß, sogar wenn das Bestandrecht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist, unter Umständen bei einer zwangsweisen gerichtlichen Veräußerung dem Erstehrer nach gehöriger Aufkündigung weichen.

Weiters ist folgendes zu erwägen:

Der einzelne Miteigentümer einer gemeinsamen Liegenschaft ist zwar vollständiger Eigentümer seines Anteiles und in der Verfügung über ihn nur durch die Rücksichtnahme auf die Rechte der übrigen Miteigentümer beschränkt. Die Ausübung des Eigentumsrechtes, das ist die volle und unbeschränkte Herrschaft und Nutzung in Ansehung der gemeinsamen Liegenschaft, steht aber allen Miteigentümern nur gemeinschaftlich zu. Der einzelne Miteigentümer kann, wenn sein Anteil nicht mehr als die Hälfte beträgt, auch auf die Verwaltung und Verwendung der Sache keinen bestimmenden Einfluß nehmen, weil über diese Fragen die Mehrheit der Miteigentümer entscheidet. Dies führt zwangsläufig dazu, daß der einzelne Miteigentumsanteil geringer bewertet wird, als es dem Wert der Liegenschaft entspräche. Er bildet daher im allgemeinen kein geeignetes Objekt für Vermögensanlage, Veräußerung und Belastung.

2

Der Bau eines Einfamilienhauses würde zwar die ideale Lösung darstellen. Die Mittel eines Wohnungswerbers reichen jedoch gewöhnlich für die erheblichen Mehrkosten, insbesondere für den Grundierwerb, nicht aus.

Der Gedanke, einen Ausweg in der Richtung zu finden, daß an einer Wohnung allein durch reale Teilung der Liegenschaft in einzelne Wohnungen oder Stockwerke Eigentum begründet und die Verpflichtung für die Erhaltung der gemeinsamen Teile des Hauses lediglich den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer überlassen werden soll, muß abgelehnt werden. Eine solche Einrichtung kommt als Kreditbasis überhaupt nicht in Frage, widerspricht übrigens auch dem österreichischen Rechtssystem und der darauf aufgebauten Grundbuchsordnung.

Der vorliegende Entwurf schlägt nun einen Weg ein, der Gewähr bietet, daß der Wohnungswerber vollständige Sicherheit für das benötigte Kapital und eine dauernde Befriedigung seines Wohnungsbedürfnisses erhält. Er baut auf der bewährten Grundlage des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches auf und führt durch die Verbindung des ideellen Miteigentumsrechtes mit dem veräußerlichen und vererblichen ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht des Miteigentümers an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) für den Berechtigten alle jene Vorteile herbei, die ausländische Rechtsordnungen in Form des unserer Rechtsordnung fremden materiell geteilten Eigentums an Häusern zu erzielen suchen. Ein Miteigentumsanteil verbunden mit dem Wohnungseigentum wird eine geeignete Kreditbasis und einen besonderen Anreiz für die Erwerbung bilden. Außerdem hat die vorgeschlagene Lösung den Vorteil, daß für die Verwaltung einer solchen Liegenschaft keine neuen besonderen Vorschriften erlassen werden müssen. Die vorgesehene Regelung erfordert auch auf dem Gebiete des Mietrechtes und des Wohnungsaufforderungsgesetzes keine neuen Vorschriften; die auf diesen Rechtsgebieten bereits bestehenden gesetzlichen Vorschriften werden durch den vorliegenden Entwurf mit einer einzigen Einschränkung (§ 12) nicht berührt.

Zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfs ist folgendes zu bemerken:

#### **Zu § 1:**

Das Gesetz setzt zunächst die Voraussetzungen fest, unter denen der auch nach dem heute geltenden Recht bereits zulässigen Vereinbarung der Miteigentümer, einem von ihnen die ausschließliche Nutzung eines Teiles zu überlassen, dienliche Wirkung, das ist Geltung nicht nur zwischen den Vertrags-

partnern, sondern auch jeder dritten Person gegenüber, zukommt; dieses Recht wird im Entwurf als Wohnungseigentum bezeichnet. Es kann nur einer Person eingeräumt werden, die entweder bereits Miteigentümer der Liegenschaft ist oder gleichzeitig das Miteigentumsrecht an der Liegenschaft erwirbt. Außerdem müssen die weiteren Bestimmungen des Gesetzes erfüllt sein und es muß das Recht in das Grundbuch eingetragen werden.

Gegenstand des Wohnungseigentums können nur Wohnungen und Geschäftsräume sein, die die nach den Bestimmungen der Bauvorschriften erforderliche Selbstständigkeit besitzen. Dadurch soll verhindert werden, daß an unselbstständigen Teilen einer Wohnung, zum Beispiel an einzelnen Zimmern, Wohnungseigentum begründet wird. Unter Geschäftsräumen sind alle der Erwerbstätigkeit des Inhabers dienenden Räumlichkeiten, also auch Werkstätten, Ordinationsräume, Kanzleien, Lagerräume u. dgl., zu verstehen. Das übliche Zugehör einer Wohnung oder eines Geschäftsräumes wird wie die Wohnung selbst behandelt, wenn es in gleicher Weise unmittelbar zugänglich und deutlich abgegrenzt ist. So wird zum Beispiel ein von einem allgemeinen Zugang erreichbarer Keller Zugehör der Wohnung bilden und mit ihr im Wohnungseigentum stehen können. Dagegen kann an solchen Teilen einer Liegenschaft, die allgemein benutzt zu werden pflegen, also zum Beispiel an dem Stiegenhaus, Wohnungseigentum nicht begründet werden. Eine gleiche Beschränkung besteht hinsichtlich jener Teile, die nach ihrem Zweck eine ausschließliche Benutzung nicht zulassen, zum Beispiel die Hausbesorgerwohnung oder außerhalb einer Wohnung liegende Nebenräume, die zwar mehreren, aber nicht allen Bewohnern des Hauses zugänglich sind.

#### **Zu § 2:**

Eine wesentliche Voraussetzung für die Eingründung des Wohnungseigentums besteht darin, daß der Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers im einem Ausmaß festgesetzt wird, das dem Verhältnis des Nutzwertes der betreffenden Wohnung zu dem gesamten Nutzwert aller Wohnungen des Hauses entspricht. Als Maßstab zur Errechnung dieses Verhältnisses sieht das Gesetz den Jahresmietzins für 1914 vor, da dieser Zins auf leichte Weise festgestellt werden kann oder bereits feststeht. Bei Neubauten muß die Höhe des Zinses durch die Mietkommission festgesetzt werden. Steht also zum Beispiel der Jahresmietzins für 1914 der für das Wohnungseigentum in Aussicht genommenen

Wohnung zur Gesamtsumme der Jahresmietzinse für 1914 in einem Verhältnis 1 : 4, so muß der Anteil des Wohnungseigentümers mindestens ein Viertel betragen. Durch die Einräumung des Wohnungseigentums im einem dem § 2 widersprechenden Verhältnis würden die Anteile der übrigen Miteigentümer entwertet, wenn der Wohnungseigentümer zwar die wertvolle Wohnung, aber nicht den entsprechenden Liegenschaftsanteil erwerben würde; dadurch würden die auf den übrigen Miteigentumsanteilen sichergestellten Hypothekargläubiger an ihren Rechten geschädigt. Auch könnte die Einrichtung des Wohnungseigentums zu Spekulationszwecken missbraucht werden, wenn das genannte Verhältnis nicht eingehalten wird.

#### Zu § 3:

Eine wesentliche Bestimmung des Gesetzes besteht darin, daß das Schicksal des Wohnungseigentums mit dem des Liegenschaftsanteiles untrennbar verbunden ist und nur beide zusammen der Verfügung des Wohnungseigentümers unterliegen. Das Wohnungseigentum ist nur mit dem Miteigentumsanteil zusammen Gegenstand des Rechtsverkehrs. Es kann daher nur mit diesem veräußert werden oder die Grundlage für Kreditgewährung bilden; als Kreditbasis ist es deshalb besonders geeignet, weil der Miteigentumsanteil samt dem Wohnungseigentum ein besonders geeignetes Pfandobjekt darstellt. Der Miteigentumsanteil ist daher durch die Verbindung mit dem Wohnungseigentum leichter zu verwerten.

#### Zu § 4:

Das Wohnungseigentum kann nur durch Vereinbarung aller Miteigentümer begründet werden, weil sich die übrigen Miteigentümer damit dauernd das Rechtes begeben, auf die Verwendung dieses Teiles des Hauses Einfluß zu nehmen und es sich somit um eine Verfügung handelt, die weit über den Rahmen ordentlicher Verwaltung hinausgeht. Daß die vertragsschließenden Parteien schon im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Miteigentümer sind, ist nicht erforderlich, es genügt, wenn das Wohnungseigentum im Hinblick auf die künftige Begründung des Miteigentums vereinbart wird. Die Eintragung im Grundbuch setzt allerdings voraus, daß auch zugleich das Miteigentumsrecht des Wohnungseigentümers eingetragen wird. Mit Rücksicht auf die Wichtigkeit des Rechtsgeschäftes verlangt das Gesetz zu seiner Gültigkeit die Schriftform. Eine Erschwerung tritt dadurch nicht ein, weil für die Eintragung im Grundbuch auf jeden Fall eine Urkunde notwendig ist.

#### Zu § 5:

§ 5 regelt die Eintragung im Grundbuch. Da sich das Wohnungseigentum des einen Miteigentümers als eine Beschränkung der übrigen Miteigentümer in der Ausübung der ihnen zustehenden Berechtigungen darstellt, ist es im Lastenblatt auf ihre Anteile als eine jeden Eigentümer treffende Beschränkung einzutragen und die Berechtigung im Eigentumsblatt bei dem Anteil des Wohnungseigentümers ersichtlich zu machen. Das Grundbuchsgericht hat das Vorliegen aller Voraussetzungen nach diesem Gesetz neben den allgemeinen für jede Eintragung im Grundbuch erforderlichen Voraussetzungen zu prüfen. Um das im § 2 festgesetzte Verhältnis und das Bestehen einer selbständigen Wohnung überprüfen zu können, ordnet das Gesetz an, daß entsprechende öffentliche Urkunden dem Grundbuchgesuch angeschlossen werden müssen.

Eintragungen, die dem Wohnungseigentum im Rang nachfolgen, erstrecken sich selbstverständlich auch auf das Wohnungseigentum, das mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbunden ist; zur Beseitigung von Zweifeln, ob diese Wirkung auch bei Eintragungen eintritt, die dem Wohnungseigentum im Rang vorangehen, ordnet das Gesetz ausdrücklich an, daß solchen Eintragungen die gleiche Wirkung zukommt.

#### Zu § 6:

Der Wohnungseigentümer muß auch für den Fall der Zwangsversteigerung eines Miteigentumsanteiles, auf dem die Beschränkung des Wohnungseigentums haftet, gesichert sein. Da diese Beschränkung, wenn sie im Meistbot keine Deckung mehr finden würde, gelöscht werden müßte, ordnet das Gesetz an, daß die Beschränkung vom Ersteher ohne Abrechnung auf das Meistbot zu übernehmen ist. Eine solche weitgehende Begünstigung erscheint nach dem Vorgeagten notwendig; sie ist aber auch im Hinblick auf die im § 2 zwingend festgelegte Relation zwischen Miteigentumsanteil und Gegenstand des Wohnungseigentums vertretbar.

#### Zu § 7:

Das Gesetz ordnet an, daß der Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers nur ungeteilt übertragen werden kann. Dies soll eine Zersplitterung verhindern. Eine Teilung würde überdies der Absicht des Gesetzes zuwiderlaufen, für die einzelnen Miteigentümer Eigenwohnungen zu schaffen, nicht aber an den im Wohnungseigentum stehenden Räumen wieder neues gemeinschaftliches Eigentum zuzulassen. Abs. (2) trifft eine Regelung für den Fall, daß der Anteil im Wege der Erbfolge an mehrere Personen übergehen würde.

**Zu § 8:**

§ 8 enthält Bestimmungen:

1. über die Verteilung der Lasten,
2. über die Verwendung der Erträge/nisse und
3. über die Verwaltung der Liegenschaft.

Die Lasten sind vom sämtlichen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen; hierbei handelt es sich um jene Lasten, die sich auf die Liegenschaft und deren Erhaltung als Ganzes, und nicht etwa um Lasten, die sich ausschließlich auf die im Wohnungseigentum stehende Wohnung beziehen. Beispielsweise werden Kosten für die Erhaltung der Fassade oder für die Reparatur des Daches zu den erstgenannten Lasten, die Betriebskosten in einem mietergeschützten Haus, soweit sie sich nur auf die im Wohnungseigentum stehende Wohnung beziehen, zu den letztgenannten zu zählen sein.

Für die Verwendung der Erträge/nisse der Liegenschaft unterscheidet das Gesetz folgende Gruppen:

- a) Wohnungen und Geschäftsräume, die im Wohnungseigentum stehen [hierzu gehört auch das im Wohnungseigentum einbezogene Zugehör: § 1, Abs. (2)].
- b) Wohnungen und Geschäftsräume, die zwar im Wohnungseigentum stehen können, aber nicht im Wohnungseigentum stehen (natürlich auch wieder mit dem Zugehör).
- c) Andere Teile der Liegenschaft, die im Wohnungseigentum nicht stehen können [§ 1, Abs. (3)]. Es kann sich hierbei um Erträge/nisse der Liegenschaft handeln, die nicht mit der Benutzung einer bestimmten Wohnung oder eines Geschäftsräumes zusammenhängen, sondern sich aus der Verwertung anderer Bestandteile der Liegenschaft ergeben. (Zum Beispiel Ausnutzung einer Feuermauer zu Reklamezwecken oder Benützung von zu der gleichen Einlagezahl gehörigen landwirtschaftlichen Grundstücken.)

Das Gesetz bestimmt nun, daß die unter a genannten Nutzungen allein dem Wohnungseigentümer zufallen. Die Nutzungen aus Wohnungen und Geschäftsräumen, die zwar im Wohnungseigentum stehen könnten, aber tatsächlich nicht stehen (lit. b), gebühren dagegen nur den Eigentümern jener Anteile, mit denen Wohnungseigentum nicht verbunden ist. Übersteigt jedoch der Miteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers die vorher schon erwähnte Relation, so wird er bezüglich des übersteigenden Teiles so be-

handelt, wie wenn er lediglich Miteigentümer wäre. Sollte daher zum Beispiel der Anteil des Wohnungseigentümers nach der Relation ein Achtel betragen, besitzt er jedoch tatsächlich ein Viertel der Liegenschaft, so ist er mit einem Achtel an diesen Nutzungen beteiligt. Erträge/nisse der letztgenannten Gruppe (lit. c) gebühren allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile.

Entsprechend dem Grundsatz des § 1, Abs. (1), wonach dem Wohnungseigentümer die alleinige Verfügung über den Gegenstand des Wohnungseigentums zusteht, verwaltet er auch allein die Wohnung wie ein Alleineigentümer. Dagegen obliegt die Verwaltung der nicht im Wohnungseigentum stehenden Bestandteile der Liegenschaft allen Miteigentümern nach den Grundsätzen des geltenden Rechtes des ABGB. über die Gemeinschaft des Eigentums.

Von diesen Grundsätzen abweichende Regelungen können die Eigentümer zwar treffen; solche Vereinbarungen haben jedoch dritten Personen gegenüber keine Wirkung, weil durch eine derartige Bindung Rechtsnachfolgern und Hypothekargläubigern Nachteile erwachsen könnten.

**Zu § 9:**

Diese Vorschrift macht die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft durch Versteigerung des gemeinsamen Hauses von der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer abhängig. Dies bedeutet zwar eine schwerwiegende Einschränkung der Rechte derjenigen Miteigentümer, zu deren Gunsten Wohnungseigentum nicht besteht, sie muß aber in Kauf genommen werden, um den dauernden Bestand des Wohnungseigentums zu sichern.

**Zu § 10:**

Die Bestimmung des § 9 macht es erforderlich, als Gegengewicht gegen den Ausschluß der Teilungsklage eine eigene Klage gegen den Wohnungseigentümer zuzulassen. Sie sichert den übrigen Miteigentümern die Möglichkeit, die Ausschließung des Wohnungseigentümers in den im Gesetz taxativ aufgezählten Fällen, die den Bestimmungen des Mietengesetzes nachgebildet sind, zu begehrn. Dies ist notwendig, um wirtschaftlich und gesellschaftlich unerträgliche Verhältnisse zu beheben. Die Regelung ist für den betroffenen Wohnungseigentümer tragbar, weil er zwar seinen Miteigentumsanteil samt Wohnungseigentum verliert, jedoch den vollen Verkehrswert hierfür und damit das seinerzeit aufgewendete Kapital einsetzt erhält.

**Zu § 11:**

Dieser Paragraph regelt das Erlöschen des Wohnungseigentums. Zur Sicherung der Buchberechtigten, die im Vertrauen auf den Bestand des Wohnungseigentums Rechte erworben haben, verfügt das Gesetz, daß im Falle des Verzichtes die Löschung nur mit ihrer Zustimmung bewilligt werden darf. Die Aufzählung der Gründe des Erlöschens ist nicht taxativ, weil ein Erlöschen des Wohnungseigentums nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen, zum Beispiel bei Befristung des Rechtes, selbstverständlich möglich bleibt.

**Zu § 12:**

Wurde eine Wohnung mit Fondshilfe wiederhergestellt und besteht an ihr Wohnungseigentum, so unterliegt sie grundsätzlich den Bestimmungen des WAG. Sie kann daher zum Beispiel angefordert werden, wenn sie der Wohnungseigentümer leer stehen läßt oder wenn überzählige Wohnräume vorhanden sind. Für die erstmalige Verfügung über eine solche Wohnung steht das Gesetz zunächst ein Optionsrecht des Altmieters vor. Der Eigentümer einer Liegenschaft, der ein solches Wohnungseigentum begründen will, wird daher zunächst das Rechtsverhältnis mit dem Altmietter klar-

zustellen haben. Er wird dem Altmietter die Wohnung anbieten. Macht jedoch der Altmietter von seinem Recht keinen Gebrauch, so hat der Wohnungseigentümer einen unbedingten Anspruch (unter Ausschluß aller Wohnungswerber nach § 15 WAG.) auf diese Wohnung. Die Gemeinde hat in diesem Fall bei der erstmaligen Verfügung diese Wohnung dem Wohnungseigentümer zuzuweisen; es wird aber auch genügen, wenn die Gemeinde von der allgemeinen Anforderung keinen Gebrauch macht oder auf die Anforderung verzichtet.

**Zu § 13:**

Enthält die Vollzugsklausel.

Die Abg. Dr. Pittermann und Genossen beantragten die Einfügung eines III. Abschnittes in den Gesetzentwurf. Dieser Antrag wurde von der Mehrheit abgelehnt und von den Antragstellern als Minderheitsantrag angemeldet.

Der Justizausschuß stellt somit den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, am 5. Juli 1948.

**Prinke,**  
Berichterstatter.

**Dr. Scheff,**  
Obmann.

1

**Bundesgesetz vom 1948,  
betreffend das Eigentum an Wohnungen und  
Geschäftsräumen (Wohnungseigentumsgesetz  
— WEG.).**

Der Nationalrat hat beschlossen:

I. Abschnitt.

**§ 1.** (1) Das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über bestimmte Wohnungen und Geschäftsräume — im folgenden Wohnungseigentum genannt — wirkt auch gegen dritte Personen, wenn es gemäß den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes bestellt und in das Grundbuch eingetragen wird.

(2) Mit Wohnungen (Geschäftsräumen) können auch Keller- und Bodenräume, Hausgärten, Garagen und andere Teile der Liegenschaft im Wohnungseigentum stehen, wenn sie unmittelbar zugänglich und deutlich abgegrenzt sind.

(3) An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, kann Wohnungseigentum nicht bestehen.

**§ 2.** Der Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers darf nicht kleiner sein, als es dem Verhältnis des Jahresmietzinses der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (des Geschäftsräumes) für 1914 zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinsen aller Wohnungen (Geschäftsräume) der Liegenschaft für 1914 entspricht. Fehlt ein Jahresmietzins für 1914 oder steht seine Höhe nicht fest, so hat die Mietkommission auf Antrag einen Jahresmietwert festzusetzen, der für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 ortsüblich als Mietzins entrichtet wurde.

**§ 3.** Das Wohnungseigentum ist mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbunden. Es kann nur mit diesem zusammen beschränkt, belastet,

veräußert, von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden.

**§ 4.** Das Wohnungseigentum kann nur durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer eingeräumt werden; Miteigentümer, die bereits Wohnungseigentümer sind, können ihre Zustimmung nicht verweigern.

**§ 5.** (1) Das Wohnungseigentum ist im Grundbuch als Beschränkung des Eigentumsrechtes der übrigen Miteigentümer [§ 11, Abs. (1), Allgem. GAG.] zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, einzutragen und bei dem Anteil des Berechtigten ersichtlich zu machen.

(2) Dem Gesuche um Eintragung des Wohnungseigentums müssen beiliegen:

- a) die Bescheinigung der Baubehörde über den Bestand einer selbständigen Wohnung (eines Geschäftsräumes),
- b) die amtliche Bestätigung oder die Entscheidung der Mietkommission über die Höhe der Jahresmietzinse für 1914.

(3) Für Eintragungen, die dem Wohnungseigentum im Range vorangehen und sich auf den Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers beziehen, gilt § 25, Abs. (2), Liegenschaftsteilungsgesetz sinngemäß.

**§ 6.** Im Falle der Zwangsversteigerung eines Miteigentumsanteiles ist die Beschränkung durch Wohnungseigentum vom Ersteher ohne Rücksicht auf den bucherlichen Rang und ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

**§ 7.** (1) Der Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers kann, solange das Wohnungseigentum besteht, nur ungeteilt übertragen werden.

(2) Würde bei Ableben eines Wohnungseigentümers sein Miteigentumsanteil mehreren Personen zufallen, so hat das Abhandlungsgericht die Teilung durch Versteigerung nach den Vorschriften der §§ 269 ff. AusStreatGes. vorzunehmen, wenn zwischen den Beteiligten ein dem Abs. (1) entsprechendes Übereinkommen nicht zustandekommt.

**§ 8.** (1) Die Aufwendungen für die Liegenschaft sind von sämtlichen Miteigentümern nach Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

(2) Für die Verwendung der Erträge gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

- a) Nutzungen aus Wohnungen und Geschäftsräumen, die im Wohnungseigentum stehen, kommen dem Wohnungseigentümer allein zu.
- b) Nutzungen aus Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht im Wohnungseigentum stehen, gebühren den Eigentümern jener Anteile, mit denen Wohnungseigentum nicht verbunden ist; ein Wohnungseigentümer ist jedoch an diesen Nutzungen in-

soweit beteiligt, als sein Miteigentumsanteil das im § 2 genannte Ausmaß übersteigt.

c) Erträge der Liegenschaft, die nicht unter die Bestimmungen der lit. a und b fallen, gebühren sämtlichen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile.

(3) Die Verwaltung einer im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (eines Geschäftsräumes) obliegt ausschließlich dem Wohnungseigentümer. Für die Verwaltung der anderen Bestandteile einer Liegenschaft gelten die Vorschriften des Sechzehnten Hauptstückes des ABGB.

(4) Eine von der Vorschrift der Abs. (1) bis (3) abweichende vertragliche Regelung erlangt dritten Personen gegenüber keine Wirksamkeit.

**§ 9.** Solange an einer Liegenschaft Wohnungseigentum besteht, kann die Gemeinschaft des Eigentums nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer aufgehoben werden.

**§ 10.** (1) Der Ausschluß eines Wohnungseigentümers aus der Gemeinschaft kann von der Mehrheit der übrigen Miteigentümer durch Klage begeht werden, wenn der Wohnungseigentümer

- a) seinen Verpflichtungen aus der Gemeinschaft nicht nachkommt und die ihm obliegenden Leistungen auch nicht bis zum Schluss der gerichtlichen Entscheidung erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung erfüllt;
- b) von den in seinem Wohnungseigentum stehenden oder der gemeinsamen Benutzung dienenden Teilen der Liegenschaft einen die Interessen der übrigen Miteigentümer empfindlich schädigenden Gebrauch macht;
- c) durch sein rücksichtloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber einem Miteigentümer oder einer im Hause wohnenden Person einer strafbaren Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um den Umständen nach geringfügige Fälle handelt.

(2) In den Fällen des Abs. (1), lit. b und c, steht dem Verhalten des Wohnungseigentümers das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie derjenigen Personen gleich, die die in seinem Wohnungseigentum stehenden Teile der Liegenschaft mit seiner Zustimmung oder Duldung benützen, sofern er es unterläßt, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen.

(3) Nach Ablauf von drei Monaten nach Eintreten der Rechtskraft des Urteils kann auf Antrag der Kläger die Versteigerung des Miteigentumsanteiles und des damit verbundenen Wohnungseigentums nach den Bestimmungen der Exe-

kutionsordnung über die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft durchgeführt werden.

**§ 11.** Das Wohnungseigentum erlischt durch den Untergang des Gegenstandes des Wohnungseigentums oder durch Verzicht des Wohnungseigentümers; im Falle des Verzichtes kann das Wohnungseigentum nur mit Zustimmung aller Buchtberechtigten, deren Rechte auf dem Anteil des Wohnungseigentümers haften, gelöscht werden.

## II. Abschnitt.

**§ 12.** Auf die erstmalige Verfügung über Wohnungen und Geschäftsräume, an denen Woh-

nungseigentum besteht, findet § 27 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes, B. G. Bl. Nr. . . . . mit der Maßgabe Anwendung, daß der Wohnungseigentümer auf die wiederhergestellte Wohnung (den Geschäftsräum) ausschließlich Anspruch hat. Das Optionsrecht des Altmieters (§ 20 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes, B. G. Bl. Nr. . . . .) bleibt unberührt.

## III. Abschnitt.

**§ 13.** Mit der Vollziehung des Abschnittes I ist das Bundesministerium für Justiz, mit der Vollziehung des Abschnittes II das Bundesministerium für soziale Verwaltung betraut.

/ 2

## Minderheitsantrag.

In den Gesetzentwurf ist als III. Abschnitt einzufügen:

„**§ 13.** Hat ein Mieter vor Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes dem Eigentümer einer Liegenschaft zur Wiederherstellung einer durch Kriegseinwirkungen unbewohnbar gewordenen Wohnung (eines Geschäftsräumes) erhebliche Mittel zur Verfügung gestellt, so kann er begehrn, daß ihm der Eigentümer der Liegenschaft unter Einrechnung der zur Verfügung gestellten Mittel das Miteigentum an der Liegenschaft in einem dem § 2 entsprechenden Ausmaß käuflich überläßt und ihm an der wiederhergestellten Wohnung (dem Geschäftsräum) das Wohnungseigentum einräumt. Der Anspruch muß bei sonstigem Verlust innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes durch Absendung eines eingeschriebenen Briefes an die letzte bekannte Anschrift des Eigentümers der Liegenschaft erhöben werden. Kommt innerhalb von

neun Monaten nach Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes eine Vereinbarung nicht zustande, so kann der Mieter vom Eigentümer der Liegenschaft die Bezahlung eines Betrages begehrn, der der Werterhöhung der Liegenschaft entspricht, die durch seine Leistungen bewirkt wurde. Hierüber entscheidet das Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist, nach billigem Ermessen im Verfahren außer Streitsachen. Das Gericht hat alle, in welcher Form immer erbrachten gegenseitigen Leistungen zu berücksichtigen; es kann die zur Ordnung des Rechtsverhältnisses zwischen dem Mieter und dem Eigentümer der Liegenschaft notwendigen rechtsgestaltenden Verfügungen treffen, eine angemessene Leistungsfrist festsetzen und eine Sicherstellung auferlegen.“

Abschnitt III des Entwurfes wird Abschnitt IV, § 13 des Entwurfes wird § 14.

Dr. Pittermann

Marchner

Dr. Häuslmayer