

II- 590 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates  
XII. Gesetzgebungsperiode

Präs.: 11. Nov. 1970 No. 37/A

A n t r a g

der Abgeordneten Dr. GRUBER, *Ing. Helrich Machunze*  
und Genossen

betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr. 149, betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen (Wohnungseigentumsgesetz - WEG.), in der Fassung der Bundesgesetze vom 15. Dezember 1950, BGBl. Nr. 28, und vom 12. Dezember 1955, BGBl. Nr. 241, geändert wird (Wohnungseigentumsgesetz-Novelle 1970).

Die gefertigten Abgeordneten zum Nationalrat stellen den

A n t r a g :

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz vom.....1970, mit dem das Bundesgesetz vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr. 149, betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen (Wohnungseigentumsgesetz - WEG.), in der Fassung der Bundesgesetze vom 15. Dezember 1950, BGBl. Nr. 28 und vom 12. Dezember 1955, BGBl. Nr. 21, geändert wird (Wohnungseigentumsgesetz-Novelle 1970.

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Das Bundesgesetz vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr. 149, betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen (Wohnungseigentumsgesetz - WEG.), in der Fassung der Bundesgesetze vom 15. Dezember 1950, BGBl. Nr. 28 und vom 12. Dezember 1955, BGBl. Nr. 241, wird geändert wie folgt:

1. Nach dem § 4 ist folgender § 4 a einzufügen:

"4a. (1) Das Wohnungseigentum an einer bestimmten Wohnung (einem Geschäftslokal) kann auch zugunsten von Ehegatten eingeräumt werden; hierbei ist jeder Ehegatte an dem entsprechenden Miteigentumsanteil (§ 2) zur Hälfte beteiligt.

(2) Jeder Ehegatte kann über das gemeinsame Wohnungseigentum nur mit Zustimmung des anderen Ehegatten verfügen."

2. Nach § 7 Abs. 2 ist folgender Abs. 3 anzufügen:

"(3) Die Bestimmung des Abs. 2 findet auch auf das Wohnungseigentum von Ehegatten (§ 4 a) im Falle der Auflösung der Ehegemeinschaft durch Tod eines Ehegatten oder Scheidung sinngemäß Anwendung; im letzteren Falle jedoch nur dann, wenn nicht nach den Bestimmungen der Verordnung vom 21. Oktober 1944 über die Behandlung der Ehwohnung und des Hausrates nach der Scheidung, DRGBI. I S. 256 (Sechste Durchführungsverordnung zum Ehegesetz), einem der Ehegatten die Wohnung zugewiesen wird."

3. Dem § 8 Abs. 1 ist folgender Satz anzufügen:

"Ehegatten haften für die auf ihr gemeinsames Wohnungseigentum entfallenden Aufwendungen zur ungeteilten Hand."

4. Nach § 8 Abs. 3 ist folgender Abs. 4 einzufügen:

"(4) Zum Zwecke der Verwaltung des gemeinsamen Wohnungseigentums ist jeder Ehegatte ermächtigt, den anderen zu vertreten."

5. Der bisherige Abs. 4 des § 8 erhält die Bezeichnung Abs. 5. In seinem Text ist die Absatzzitierung "(3)" durch "(4)" zu ersetzen.

## Artikel II

Überläßt ein Ehegatte, der bereits Wohnungseigentümer ist, dem anderen einen Halfteanteil, so sind

1. der hiemit verbundene Grundstückserwerb von der Grunderwerbssteuer ausgenommen (§ 3 des Grunderwerbssteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 140) und
2. die erforderlichen gerichtlichen Eingaben und die grundbücherlichen Eintragungen von den Gerichtsgebühren befreit.

-3-

## Artikel III

Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist hinsichtlich des Art.I der Bundesminister für Justiz, hinsichtlich des Art.II Z.1 der Bundesminister für Finanzen und hinsichtlich des Art.II Z.2 der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen betraut.

In formeller Hinsicht wolle der Antrag dem Justizausschuß zugewiesen werden.

Begründung:

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit in Geltung stehenden Fassung ist es für Ehegatten ausgeschlossen, an einer Wohnung ein gemeinsames Wohnungseigentum zu begründen. Dieser Umstand wurde seit der Schaffung des Wohnungseigentumsgesetzes als Mangel empfunden und hat bereits wiederholt zu Kritik geführt. Hierbei wurde insbesondere auf den Fall verwiesen, daß bei der Anschaffung einer im Wohnungseigentum stehenden Wohnung aus Ersparnissen (Vermögen, Aussteuer, Baudarlehen) beider Ehe(Braut-)leute, nur einer der Ehegatten als Berechtigter verbüchert werden kann bzw. allfällige Steuerbegünstigungen oder Förderungsmittel in Anspruch nehmen kann.

Zur Begründung der Unteilbarkeit des Wohnungseigentums wurde seinerzeit ins Treffen geführt, daß eine Zersplitterung der Miteigentumsanteile und die daraus resultierende Unübersichtlichkeit des Grundbuchstandes vermieden werden solle (vgl. 676 der Beil. zu den Steno. Prot. des NR, V. GP). Solchen Befürchtungen erscheint aber durch die im vorliegenden Entwurf gewählte Lösung insoferne vorgebeugt, als Ehegatten in Hinkunft Wohnungseigentum grundsätzlich nur je zu einem Hälftenanteil begründen können. Eine Zersplitterung der Miteigentumsanteile ist umso mehr nicht zu befürchten, als nach der Auflösung der Ehe durch Tod oder Scheidung der Gedanke der Unteilbarkeit des Wohnungseigentums wieder voll zum Tragen gelangt. Darüber hinaus wurde durch entsprechende Regelungen Vorsorge getroffen, daß die beiden Anteile der Ehegatten kein abweichendes rechtliches Schicksal erfahren können bzw., daß aus dem Umstand des anteiligen Wohnungseigentums keine Schwierigkeiten für die Durchführung der ordnungsgemäßen Verwaltung und die Bestreitung des Aufwandes entstehen können.

Ein gemeinsamer Erwerb von Wohnungseigentum durch Ehegatten in einem anderen Anteilsverhältnis als je zur Hälfte oder überhaupt durch andere Personen soll auch in Hinkunft ausgeschlossen bleiben.

- 5 -

Durch diese Beschränkung erscheint ein Weg beschritten, welcher unter Wahrung der grundbuchsrechtlichen Gesichtspunkte den in der Praxis auftretenden Bedürfnissen so weit als möglich Rechnung trägt.

Im einzelnen wird zu den Bestimmungen des vorliegenden Entwurfes folgendes bemerkt :

Zu Art. I Z. 1: Die Überlegungen für die vorgesehene Beschränkung der zwischen den Ehegatten möglichen Anteilsverhältnisse wurden bereits eingangs dargelegt. Hierbei bleibt offen, ob es sich um die neue Begründung von Wohnungseigentum handelt, oder ein Ehegatte, der bereits alleiniger Wohnungseigentümer ist, dem anderen einen Hälfteanteil überläßt.

Die Bestimmung des Abs. 2 hat die Wirkung eines gesetzlichen Veräußerungs- und Belastungsverbotes hinsichtlich einseitiger Verfügungen eines Ehegatten über seinen Anteil; damit soll verhindert werden, daß die beiden Anteile der Ehegatten ein voneinander abweichendes rechtliches Schicksal erfahren. Hierbei bedarf es keiner besonderen grundbücherlichen Eintragung dieser Verfügungsbeschränkung, weil sie sich aus der Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch zugunsten von Ehegatten in Verbindung mit der gegenständlichen Bestimmung bereits zweifelsfrei ergibt.

Zu Art. I Z. 2: Die Neufassung des § 7 Abs. 1 trägt der durch den vorliegenden Gesetzesentwurf geschaffenen Ausnahme von dem grundsätzlich weiter beibehaltenen Prinzip der Unteilbarkeit des Wohnungseigentums Rechnung.

Zu Art. I Z. 3: Mit Auflösung der Ehegemeinschaft entfällt auch der Grund für die Beibehaltung eines anteilmäßig geteilten Wohnungseigentums. Hierbei soll grundsätzlich die bereits im geltenden Recht verankerte Regelung des § 7 Abs. 2 zur Anwendung gelangen. Nach der bisherigen Regelung hat es vielfach zu Härten geführt, wenn mangels Einigung zwischen dem überlebenden Ehegatten und sonstigen Erben eine freiwillige Versteigerung im Sinne des § 7 Abs. 2 durchgeführt werden mußte. Derartige Fälle können nunmehr in Zukunft insofern gemildert erscheinen, als der überlebende Ehegatte der bereits über einen Hälfteanteil verfügt, wirtschaftlich eher in der Lage sein wird, auch den verbleibenden Rest zu erwerben.

- 6 -

Im Falle der Scheidung soll das gegenständliche Verfahren subsidiär zu den Regelungen der 6. Durchführungsverordnung zum ~~ENNEGXXXXX~~ Ehegesetz zur Anwendung gelangen. Im Hinblick auf die beschränkte Verfügungsgewalt jedes Ehegatten über seinen Anteil (s. Art. I Z. 1) erschiene es jedenfalls nicht angebracht, ein anteilsmäßiges Wohnungseigentum nach der Scheidung beizubehalten. Wenn auch in der Regel die Wohnung einem der Ehegatten, allenfalls gegen Leistung einer entsprechenden Ablösezahlung, zugesprochen werden wird, soll die Möglichkeit offen bleiben, daß keiner der Ehegatten zur Aufbringung der erforderlichen Ablöse bereit oder wirtschaftlich in der Lage ist und daher eine Versteigerung der Wohnung zweckmäßig erscheint.

Zu Art. I Z. 4 und 5: Die gegenständlichen Bestimmungen sollen tatsächlich Schwierigkeiten vorbeugen, welche anlässlich einer längeren Abwesenheit eines Ehegatten oder im Falle der Trennung der Ehegatten ohne Scheidung hinsichtlich der Aufbringung der Aufwendungen bzw. der Besorgung der zur Verwaltung fallenden Handlungen entstehen könnten.

Zu Art. II: Es erscheint gerechtfertigt, im Falle der nachträglichen Einräumung des Wohnungseigentums zugunsten des Ehegatten eine Befreiung von der Grunderwerbssteuer und von den Gerichtsgebühren vorzusehen, weil ansonsten derartige Fälle durch den Mangel der bisherigen Rechtslage belastet würden. Aus der Vollziehung dieses Gesetzes werden dem Bund keine Kosten erwachsen.