

1681 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates XIII. GP

Bericht des Justizausschusses

über die Regierungsvorlage (240 der Beilagen): Bundesgesetz über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (Wohnungseigentumsgesetz 1972 — WEG 1972)

Der vorliegende Gesetzentwurf hat eine Neuordnung des Wohnungseigentumsrechts zum Gegenstand. Eines der Hauptanliegen des Entwurfs ist daher, die ordnungsgemäße Erhaltung und damit den Bestand der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen und Räumlichkeiten in einem verstärkten Maß zu sichern. Weiters enthält der Entwurf Bestimmungen über das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten sowie sein rechtliches Schicksal im Todesfall und bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe.

Der Justizausschuß hat in seiner Sitzung am 29. November 1974 zur Vorberatung der vorliegenden Regierungsvorlage einen Unterausschuß eingesetzt. Dem Unterausschuß gehörten die Abgeordneten Dr. Kerstning (später der Abgeordnete DDr. Heselé), Kittl, Nittel, Dr. Jolanda Offenbeck, Skritek, Dr. Gruber, Dr. Halder, Dr. Hauser, DDr. König und Zeillinger an.

Der Unterausschuß hat die Regierungsvorlage unter Beiziehung von Experten in zwölf Sitzungen eingehend beraten und eine Reihe von Änderungen und Ergänzungen an dem Gesetzentwurf vorgeschlagen. Den Sitzungen des Unterausschusses wohnten Bundesminister für Justiz Dr. Broda sowie Sektionschef Dr. Edlbacher, Ministerialrat Dr. Mayerhofer und Ministerialsekretär Dr. Tschuguel bei.

Der Justizausschuß hat in seiner Sitzung am 18. Juni 1975 den Bericht des Unterausschusses entgegengenommen und die Regierungsvorlage mit den vom Unterausschuß vorgeschlagenen Änderungen in Verhandlung gezogen. Im Zuge der Verhandlungen brachten die Abgeordneten

Skritek, Dr. Hauser, Zeillinger und Genossen einen gemeinsamen Abänderungsantrag ein.

Die Beratungen des Justizausschusses hatten folgendes Ergebnis:

Die wesentlichsten Änderungen gegenüber der Regierungsvorlage sind:

1. Das Wohnungseigentum wird auch an „deutlich abgegrenzten Abstellflächen (Abstellplätzen)“ in besonderen Parkhäusern zugelassen (§ 1 Abs. 1). Hieron sind Anstöße zur Einräumung der Parkraumnot in den Ballungszentren zu erwarten; dabei könnten auch die Unterschiedlichkeiten vermieden werden, die bei den Garagierungsplätzen in Kellergeschoßen von Wohnhäusern in finanzieller und sonstiger Hinsicht auftreten können. Andererseits werden Bestimmungen eingefügt, die eine „Entfremdung“ der „hauseigenen“ Parkplätze erschweren, wie etwa die Beschränkung der Anzahl der Parkplätze, die mit einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen können (§ 1 Abs. 2), oder der Anspruch eines Wohnungseigentümers und das Recht der Mehrheit auf Kündigung eines mit einem „Hausfremden“ hierüber geschlossenen Mietvertrags, sobald der Bedarf eines Wohnungseigentümers entsteht (§ 15 Abs. 1 Z. 7 und § 14 Abs. 2).

Hingegen ist eine über die Regierungsvorlage weit hinausreichende Ausweitung des Wohnungseigentums auf „Freiflächen“ nach einer eingehenden Erörterung der damit verbundenen Folgen nicht aufgegriffen worden.

2. Die Bestimmung des Mindestanteils wird ausschließlich auf die Nutzwerte abgestellt (§ 3), weil die Nutzwertberechnung den unterschiedlichen Wertigkeiten besser Rechnung trägt; außerdem werden so die Miteigentümer mit einer in der Regierungsvorlage noch vorgesehenen Einigung auf die Nutzfläche als Bewertungsgrundlage nicht überfordert.

Ferner werden die Voraussetzungen für die Neufestsetzung der Nutzwerte sowie für die da-

mit im Zusammenhang stehende „Ausgleichspflicht“ (§ 4) umfassender festgelegt und im besonderen auch die Bestandsänderungen erfaßt und geregelt, die bloß von zwei Wohnungseigentümern durchgeführt werden und demnach auch nur ihren Anteil betreffen (§ 3 Abs. 2 Z. 2, § 4 Abs. 3 und § 13 Abs. 2 Z. 5).

3. Die Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums durch Ehegatten ist ein wesentliches Anliegen des Entwurfes (§§ 9 bis 11). Im Mittelpunkt steht hierbei die Wohnung, die den Ehegatten oder zumindest einem von ihnen zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses und zum gewöhnlichen Aufenthalt dient. Für diese Wohnung gelten die in der Regierungsvorlage vorgesehenen Regeln des Obdachlosenschutzes, die bei anderen Wohnungseigentumsgegenständen zurücktreten. Diese Unterscheidung erfordert eine von der Regierungsvorlage abweichende Regelung; besonders für den Fall der Zwangsvollstreckung auf Grund eines Exekutionstitels, der bloß gegen einen der Ehegatten besteht (§ 9 Abs. 2), und für den Fall des Todes eines der Ehegatten (§ 10).

Im Dienst des Obdachlosenschutzes tritt im Todesfall bei der Wohnung, die dem überlebenden Ehegatten „zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient“, an die Stelle des Übernahmepreises (§ 10 Abs. 2) die entsprechende Befriedigung der Pflichtteilsansprüche, wobei — sofern keine anderslautende Vereinbarung zustande kommt — überdies auch noch die Möglichkeit zur Stundung oder Ratenbewilligung eingeräumt wird (§ 10 Abs. 3).

Für das gemeinsame Wohnungseigentum sind auch andere Gestaltungsvorstellungen, wie besonders die Begründung als Eigentum zur gesamten Hand und eine fideikommissarische Substitution im Todesfall, eingehend erörtert worden.

4. Die Bestimmungen der Regierungsvorlage (§§ 12 und 13) über die „Verwaltung des Wohnungseigentums“ und die „Verwaltung der Liegenschaft“ werden mit dem Ziel neu gegliedert und ausgebaut (§§ 13 bis 15), die „in einem im Wohnungseigentum geteilten Haus bestehenden, teils gleichgerichteten, teils aber auch konkurrierenden Einzel- und Gemeinschaftsinteressen“ (so die Erläuterungen zur Regierungsvorlage unter I 1 b) noch feiner zu erfassen und abzustimmen. Ausgehend von den Grundsätzen des geltenden Wohnungseigentumsgesetzes und der Regierungsvorlage, daß die Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit dem Wohnungseigentümer obliegt und daß für die Verwaltung der Liegenschaft die Bestimmungen des 16. Hauptstücks des zweiten Teiles des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs gelten, werden deshalb auch —

über die Regierungsvorlage hinaus — die „Angelegenheiten, in denen die Mehrheit entscheidet“, insoweit ihnen für die Funktionsfähigkeit der Verwaltung eines im Wohnungseigentum geteilten Hauses besondere Bedeutung zukommt oder entsprechende Minderheitsrechte (§ 15) vorgesehen sind, „im besonderen“ (beispielsweise) hervorgehoben sowie über die geltende Rechtslage und die Regierungsvorlage hinaus erweitert. Hierzu ist unter anderem auf „die Erlassung und die Änderung der Hausordnung“ (§ 14 Abs. 1 Z. 6) und „die Vermietung von verfügbaren Teilen der Liegenschaft“ (§ 14 Abs. 1 Z. 7) und die damit zusammenhängenden Minderheitsrechte nach § 15 Abs. 1 Z. 6 und 7 hinzuweisen.

Die dargelegten Erwägungen eines billigen und gerechten Ausgleichs zwischen den Einzel- und Gemeinschaftsbelangen gelten auch für eine „Widmungsänderung“ (§ 13 Abs. 2 Z. 1), die dem Grund nach im Recht des Wohnungseigentümers „auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung“ wurzelt, für eine von zwei Wohnungseigentümern in Aussicht genommene Bestandsänderung (§ 13 Abs. 2 Z. 5) und für eine sonstige Änderung, bei der auch Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, die im Wohnungseigentum stehen (§ 13 Abs. 2 Z. 3); diesbezüglich ist auch auf die vergleichbare Regelung des § 15 des Wohnungsverbesserungsgesetzes, BGBl. Nr. 426/1969, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 446/1974 hinzuweisen.

5. Das Bedürfnis nach einer gut geführten Verwaltung des im Wohnungseigentum geteilten Hauses erfordert auch eine genaue Regelung der Rechtsstellung des Verwalters (§§ 17 und 18). Ausgehend vom 22. Hauptstück des zweiten Teiles des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs, das hiefür bestimmd bleibt, weil der Verwalter des gemeinschaftlichen Gutes als Machthaber anzusehen ist (§ 837 ABGB), wird

- der wesentliche Inhalt der Vertretungsmacht des bestellten Hausverwalters bestimmt (§ 17 Abs. 1),
- die dem vielschichtigen Verhältnis angepaßte allgemeine und besondere Treuepflicht unter Heraushebung einiger besonders wichtiger Sorgfaltspflichten betont (§ 17 Abs. 2),
- die Aufhebung oder Beschränkung der dem Verwalter als Machthaber im 22. Hauptstück des zweiten Teiles des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs auferlegten Pflichten ausgeschlossen (§ 17 Abs. 3) und
- die Kündigung der Verwaltung, zum wesentlichen Teil abweichend von diesem Hauptstück, neu geregelt (§ 18).

Die die Kündigung betreffende Regelung ist auch deswegen von besonderer Bedeutung, weil in der Vergangenheit — entgegen dem Grund-

1681 der Beilagen

3

satz des § 1020 ABGB, daß es dem Machtgeber freisteht, die Vollmacht nach Belieben zu widerrufen — von den Wohnungseigentümern sehr oft eine langfristig unkündbare Vollmacht abverlangt worden ist, die mit dem dinglichen Wohnungseigentum und der sich daraus ergebenen Rechtsstellung des Wohnungseigentümers nicht vereinbar ist. Diese Regelung soll daher auch ohne Einschränkung für die bestehenden Verwaltungen gelten (§ 29 Abs. 2). Hierbei tritt an die Stelle der langfristig unkündbaren Verwaltung das unabdingbare Recht der Mehrheit der Miteigentümer, die Verwaltung „unter gleichzeitiger Bestellung eines anderen Verwalters“ (konstruktives Mißtrauensvotum) „mit Ablauf von fünf Jahren ohne Angabe von Gründen“ zum 31. Dezember aufzukündigen (§ 18 Abs. 1 Z. 2).

6. Der geltende Grundsatz, daß die Aufwendungen für die Liegenschaft von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen sind (§ 8 Abs. 1 WEG 1948, § 839 ABGB; so auch § 15 Abs. 1 der Regierungsvorlage) wird beibehalten. Die hiervon abweichenden Vereinbarungen (§ 8 Abs. 4 WEG 1948; § 15 Abs. 1 der Regierungsvorlage) werden der Legitimation, dem Inhalt und der Form nach näher festgelegt (§ 19 Abs. 1). Überdies werden im Sinn eines angemessenen Minderheiten- und Gläubigerschutzes in bestimmten Fällen die Anrufung des Außerstreitgerichts zugelassen (§ 19 Abs. 2) und die Anmerkung der abweichenden Vereinbarung oder der ergangenen Entscheidung im Grundbuch eröffnet (§ 19 Abs. 3).

7. Die Verhältnisse in den Großbauten mit mehreren Trakten, an denen seit der Regierungsvorlage in verstärktem Maß Wohnungseigentum begründet wird, führen unter Umständen dazu, daß dem berechtigten Schutzbedürfnis eines einzelnen Wohnungseigentümers vor einem Miteigentümer, der ein die Ausschließungsklage rechtfertigendes Verhalten beharrlich fortsetzt, nur deswegen nicht Rechnung getragen werden kann, weil es dem hierdurch beeinträchtigten Wohnungseigentümer nicht gelingt, die zur Ausschließungsklage berechtigte Mehrheit für sein berechtigtes Anliegen zu gewinnen. Aus diesem Grund wird im § 22 Abs. 4 auch dem beeinträchtigten Wohnungseigentümer die Klagslegitimation unter Bedingungen eingeräumt, die eine leichtfertige oder gar schikaneuse Ausschließungsklage unterbinden.

8. Die Regierungsvorlage legte das Schwergewicht, dem geltenden Recht folgend, auf die Gegebenheiten zur und nach der Begründung des Wohnungseigentums; sie berücksichtigte daher das der Begründung des Wohnungseigentums vorausgehende Geschehen nur in diesem Umfang, wobei aber auf die die Gemeinschaft belastenden

Dauerwirkungen einer vorausgegangenen vertraglichen Regelung Bedacht genommen worden ist (vgl. § 3 Abs. 2, § 15 und § 22 Abs. 3 der Regierungsvorlage).

Verschiedene Vorfälle der letzten Jahre, die aufzeigen, daß die in der Vor- und Gründungsphase geltende Vertragsfreiheit von einzelnen Wohnungseigentumsorganisatoren mißbraucht wird, zwingen zu Bestimmungen, die die in dieser Phase bestehende Vertragsübermacht der Wohnungseigentumsorganisatoren auf ein den Belangen aller Vertragspartner dienendes Maß herabführen. Im besonderen geht es dabei darum, dem Wohnungseigentumsbewerber, der zumeist bereits in der Vorphase erhebliche finanzielle Mittel aufbringen muß, mit der Vollendung der Bauführung den unabdingbaren Anspruch auf die tatsächliche und rechtliche Herstellung des von ihm erworbenen Wohnungseigentums zu sichern (§§ 23 und 25) sowie die Vereinbarungen und Vorbehalte auszuschließen, die mit dem Wesen des Wohnungseigentums unvereinbar sind (§ 24).

In diesem Zusammenhang sind ferner das Verhältnis und die Abgrenzung zum § 8 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vom 29. Februar 1940 und der hierzu ergangenen Durchführungsverordnung bedeutsam. Diesbezüglich wird einerseits die (weitere) Anwendung für den im Jahr 1940 noch unbekannten Bereich des Wohnungseigentums ausgeschlossen (§ 24 Abs. 2), und es werden andererseits die zum Teil mit dem § 12 der Durchführungsverordnung begründeten Vereinbarungen über Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte für rechtsunwirksam erklärt (§ 24 Abs. 1 Z. 3).

Den §§ 23 bis 25 kommt auch in der Übergangsregelung (§ 29) eine besondere Bedeutung zu. Abgesehen davon, daß die im § 22 der Regierungsvorlage vorgesehene Regelung beibehalten wird (siehe § 29 Abs. 1), wird auch die in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zum Kündigungsrecht gegenüber einem Miteigentümer dargelegte Leitlinie — aus der Sicht der hier bestimmten Dauerschuldverhältnisse verdiente der Miteigentümer, der sich den Grundsätzen des § 934 ABGB widersprechende Vorteile sichern wollte, keinen weitergehenden Schutz der Privatrechtsordnung — auch auf die Wohnungseigentumsorganisatoren, die nicht Miteigentümer sind (§ 29 Abs. 2 Z. 2 und 3), und die Dritten angewendet, die den Rechten der Wohnungseigentümer widersprechende Miet- oder Nutzungsrechte erworben haben (§ 29 Abs. 2 Z. 4).

9. Die verfahrensrechtlichen Bestimmungen und „Besonderheiten“ werden neu gegliedert und ergänzt (§ 26). Im besonderen ist hierbei hervorzuheben:

a) Zur verfahrensrechtlichen Vereinheitlichung werden auch die Angelegenheiten der

- Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft einbezogen, über die nach dem 16. Hauptstück des zweiten Teiles des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist (§ 26 Abs. 1 Z. 3). Hingegen gelten die hier vorgesehenen Besonderheiten nicht für die das gemeinsame Wohnungseigentum betreffenden Streitigkeiten der Ehegatten untereinander (§§ 9 bis 11).
- b) Die Erwägungen der Regierungsvorlage, „die Verfahren über die Anträge auf Ersetzung des bestellten Verwalters dem Außerstreichgericht zu übertragen, damit hierüber in der Regel in einem einheitlichen Verfahren unter Bindung der Gemeinschaft und des Verwalters entschieden werden kann“, gelten auch für die Kündigung der Verwaltung und die sonst im Abs. 1 Z. 4 genannten Angelegenheiten.
- c) Die Aufnahme einer Bestimmung gegen die „mutwillige Prozeßführung“ (Abs. 2 Z. 3) trägt der verschiedentlich geäußerten Sorge Rechnung, daß sonst mutwillige Antragstellungen überhandnehmen könnten; die sinngemäße Anwendung des § 408 ZPO ist deswegen besonders angezeigt, weil durch den dort vorgesehenen „Entschädigungsbetrag“ die kostenmäßige Belastung der siegenden Partei berücksichtigt und ausgeglichen werden kann.
- d) Die „Lockeung“ der Zustellungsvoraussetzungen (Abs. 2 Z. 4) ist bei den hier genannten Verfahren schon wegen ihrer zum Teil besonderen Dringlichkeit geboten und vertretbar (vgl. hierzu den noch weitergehenden § 27 Abs. 3 des Mietengesetzes).
- e) Obwohl im geltenden § 5 Abs. 2 Buchstabe a „die Bescheinigung der Baubehörde über den Bestand einer selbständigen Wohnung (eines Geschäftsraumes)“ nur für die grünbücherliche Eintragung gefordert wird, wird sie zumeist bereits im „Parifizierungsverfahren“ benötigt und angefordert. Da die gleichen Erwägungen für die Verfahren auf Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte gelten, wird die Vorlage der Bescheinigung ausdrücklich vorgesehen (Abs. 2 Z. 9 Buchstabe c). Es handelt sich hierbei um eine „Amtshilfe“ der Baubehörden, die wegen ihrer allgemeinen Vorhersehbarkeit sowohl hier als auch im § 12 Abs. 2 Z. 2 allgemein genannt wird.
- f) Die Z. 11 des Abs. 2 dient der Prozeßökonomie (vgl. hierzu den § 35 des Mietengesetzes und den § 13 des Landpachtgesetzes).
- g) Die Zuständigkeit der „Schlichtungsstellen“, die bei den nach § 36 Abs. 1 und 2 des Mietengesetzes bestimmten Gemeinden eingerichtet sind, wird im Umfang des geltenden Rechtes beibehalten (Abs. 3).
10. Die Bestimmungen über das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten (§§ 9 bis 11) gelten auch für das Wohnungseigentum, das ein Ehegatte früher erworben hat. Da bisher die Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums nicht zulässig war, ist für die „Vermögensübertragungen und bücherlichen Eintragungen“, die vor dem 1. September 1977 „nachgeholt“ werden, eine Befreiung von den öffentlichen Abgaben (Grunderwerbsteuer, Schenkungssteuer, Stempel- und Rechtsgebühren, Eingaben- und Eintragungsgebühren) angezeigt. Vorsorgen in budgetärer Hinsicht sind schon deswegen nicht geboten, weil durch diese „Nachholgeschäfte“ keine bzw. zumindest keine nennenswerte Verminderung des Abgabenaufkommens zu besorgen ist.
- Zu den einzelnen Bestimmungen wird bemerkt:

Zum § 1

Wie in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage ausgeführt worden ist, geht es u. a. auch um die Zuordnung der Garagen und Abstellflächen (Abstell-, Stellplätze). Da diesbezüglich der vorliegende Entwurf einige Änderungen vorsieht, ist zusammenfassend festzuhalten:

1. Das Wohnungseigentum nach Abs. 1 kann erworben werden

a) an Garagierungsräumen und Abstellflächen (Abstellplätzen) für Kraftfahrzeuge, soweit sie zu einem auf der Liegenschaft betriebenen „selbständigen“ Garagierungsunternehmen gehören und daher Teil dieses „selbständigen“ Geschäftsräumes sind;

b) an einem „selbständigen in sich geschlossenen Raum zur Einstellung von Kraftfahrzeugen“, sofern er nicht in mehrere Abstellflächen (Abstellplätze) unterteilt ist, die für mehrere Personen (besonders mehrere Wohnungseigentümer) zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt sind; hier stehen somit die in sich geschlossenen Einzel- oder Kleingaragen („je eines Wohnungseigentümers“; so § 1 Abs. 1 der Regierungsvorlage) im Vordergrund;

c) an deutlich abgegrenzten Abstellflächen (Abstellplätzen) in besonderen Parkgaragen.

Liegen diese Voraussetzungen vor, so muß der Nutzwert (§§ 3 und 5) auch dann festgesetzt und im Gesamtnutzwert gesondert ausgewiesen werden, wenn es ungewiß ist, ob hieran Wohnungseigentum begründet wird.

1681 der Beilagen

5

2. An den zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmten einzelnen Abstellflächen (Abstellplätze) in oder außerhalb der verbaute Fläche einer Liegenschaft, die nicht überwiegend zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet ist, kann hingegen nur nach Maßgabe des Abs. 2 das Wohnungseigentum als „Zubehör“ einer selbständigen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit erworben werden. Diese Abstellflächen (Abstellplätze) sind im Nutzwert der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit als „werterhöhender“ Zuschlag zu berücksichtigen (§ 5 Abs. 1); eine gesonderte Nutzwertfestsetzung unterbleibt.

Wird an einer solchen Abstellfläche ein „Zubehör-Wohnungseigentum“ nach Abs. 2 nicht erworben, so findet diese Abstellfläche im Nutzwert der Liegenschaft keinen Niederschlag. Diese Abstellfläche ist „verfügbar“ und kann von der Mehrheit der Miteigentümer vermietet werden (§ 14 Abs. 1 Z. 7), wobei aber der Bedarf der Miteigentümer, die Wohnungseigentümer sind, vorrangig zu berücksichtigen ist (§ 15 Abs. 1 Z. 7). Für die Verteilung der Erträge aus einer solchen Vermietung gilt der § 20 Z. 3.

Zum § 2

Die gegenüber der Regierungsvorlage vorgenommenen Änderungen dienen der Verdeutlichung; eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Zum § 3

Zur Berechnung des Mindestanteils nach dem Nutzwert (Abs. 1) wird auf die Erläuterungen zur Regierungsvorlage mit dem Beifügen hingewiesen, daß die dort wahlweise vorgesehene Berechnung nach der Nutzfläche ersatzlos aufgelassen wird.

Die Z. 1 des Abs. 2 entspricht im wesentlichen dem § 3 Abs. 2 der Regierungsvorlage; durch die Herabsetzung der „Mindeständerung“ auf 2 v. H. werden die „Vorgänge“ des Baugeschehens, die sich auf den Nutzwert auswirken, weitgehend erfaßt.

Zu den übrigen Fällen des Abs. 2 ist im besonderen anzumerken, daß hier nur die Voraussetzungen zur Neufestsetzung, nicht aber auch die bau- und privatrechtlichen Voraussetzungen zur Änderung geregelt werden. Soweit es sich um die Rechtsbeziehung der Mit- und Wohnungseigentümer untereinander handelt, ist hierzu auf den § 13 Abs. 2 hinzuweisen.

Der Abs. 3 trägt den grundbuchsrechtlichen Erfordernissen Rechnung.

Zum § 4

Die „Ausgleichspflicht“ (vgl. § 3 Abs. 3 der Regierungsvorlage) wird den geänderten Voraus-

setzungen zur Neufestsetzung der Nutzwerte angeglichen (Abs. 2 und 3).

Zum § 5

Zu den Abs. 1 und 2 wird auf die Erläuterungen zu dem inhaltlich gleichlautenden § 4 der Regierungsvorlage hingewiesen.

Der Abs. 3 „fingiert“ zwingend, daß in den Fällen des § 3 Abs. 2 Z. 2 die Summe der Nutzwerte gleich bleibt.

Zu den §§ 6 bis 8

Auf die Erläuterungen zu den im wesentlichen gleichlautenden §§ 5 bis 7 der Regierungsvorlage wird hingewiesen.

Zum § 9

Der § 8 der Regierungsvorlage wird mit der Einschränkung beibehalten, daß der Schutz (Obdachlosenschutz) gegen „die Zwangsvollstreckung auf Grund eines Exekutionstitels, der bloß gegen einen der Ehegatten besteht“, nur gilt, „wenn sich die Exekution auf die Wohnung bezieht, die — dem anderen Ehegatten — zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient“ (Abs. 2). Es sind daher besondere Bestimmungen für die Zwangsvollstreckung auf Grund eines solchen Titels und für die Rechtsstellung des anderen Ehegatten in diesem Exekutionsverfahren geboten.

Da das gemeinsame Wohnungseigentum nur für Ehegatten gilt und auch eine gesonderte Verwertung der Anteile der Ehegatten am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum unzulässig ist, kann eine solche Zwangsvollstreckung „nur im Weg des mit der Pfändung des Anspruchs auf Aufhebung zu verbindenden Antrags auf Zwangsversteigerung des gesamten Mindestanteils“ vollzogen werden. Durch diese „Verbindung“ wird die sonst gebotene Zweistufigkeit des Exekutionsverfahrens — Pfändung des Anspruchs auf Aufhebung einerseits und Verwertung andererseits — vermieden. Die Rechte des anderen Ehegatten, gegen den kein Exekutionstitel besteht und dem daher die Hälfte des Meistbots abzugsfrei zusteht, werden durch die vorgesehene Beteiligung und Rechtsmittellegitimation gewahrt. Überdies wird ihm zur Wahrung seiner (schutzwürdigen) Interessen an der Wohnung, „die ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient“, hinsichtlich des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums die Exszindierungsklage nach § 37 der Exekutionsordnung eingeräumt.

Zum § 10

Der § 9 der Regierungsvorlage wird mit folgenden Änderungen beibehalten:

1. Der Abs. 1 wird neu gegliedert. Dabei wird im besonderen auch klargestellt, daß der Anteil des Verstorbenen dem überlebenden Ehegatten mit dem Tod des Erblassers „als gesetzliches Vermächtnis unmittelbar ins Eigentum“ zuwächst (Z. 1). Dieser Eigentumserwerb gilt daher auch in steuerrechtlicher Hinsicht „als Erwerb von Todes wegen“ (siehe § 2 Abs. 1 Z. 1 Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz 1955 und § 3 Z. 2 Grunderwerbsteuergesetz 1955 über die Ausnahme des Grundstückserwerbes von Todes wegen von der Besteuerung nach diesem Gesetz). Weiters werden die Folgen eines (allfälligen) Verzichtes des überlebenden Ehegatten auf dieses „gesetzliche Vermächtnis“ (Z. 2 und 3) und die Verfügungsmacht während des „Schwebezustandes“ ausdrücklich geregelt (Z. 4).

Überdies ist zum Abs. 1 die (zusätzliche) Feststellung angezeigt, daß der erste Satz u. a. auch dann zum Tragen kommt, wenn der überlebende Ehegatte den Anteil des Verstorbenen auf Grund eines Erbvertrags oder einer Schenkung auf den Todesfall erwirbt.

2. Ist der Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung, auf die die zum § 9 dargelegten Belange des Obdachlosenschutzes zutreffen, so entfällt die Forderung der Verlassenschaft auf Zahlung des im Abs. 2 bestimmten Übernahmepreises. Der überlebende Ehegatte hat nur den Pflichtteilsberechtigten des Verstorbenen den Geldbetrag zu entrichten, „der den vom Übernahmepreis nach Abs. 2 zu erreichenden Pflichtteilsansprüchen entspräche“ (Abs. 3). Es muß demnach eine vom sonstigen Verlassenschaftsverfahren und vom sachlichen Erbrecht unabhängige Berechnung dieser fiktiven Pflichtteilsansprüche stattfinden. Da trotz dieser eingeschränkten Zahlungspflicht eine Gefährdung des Obdachs nicht immer ausgeschlossen werden kann, wird überdies auch die Möglichkeit zur Stundung oder Ratenbewilligung vorgesehen (vgl. hierzu den § 12 des Anerbengesetzes).

Darüber hinaus ist besonders hervorzuheben, daß der Vorbehalt — „mangels einer anderslautenden Vereinbarung“ — unter Umständen den Beteiligten den Spielraum schafft, der etwa dann zur Erhaltung des gemeinsamen Obdachs geboten sein kann, wenn die auf die Beibehaltung der Wohnung angewiesenen Erben des Verstorbenen der überlebende Ehegatte und die gemeinsamen minderjährigen Kinder sind.

Zum § 11

Der § 10 der Regierungsvorlage wird im wesentlichen mit der Einschränkung beibehalten,

dass die dem § 18 des Anerbengesetzes nachgebildete „Ausgleichspflicht“ (vgl. Abs. 2 des vorliegenden Entwurfes und Abs. 3 der Regierungsvorlage) ersatzlos entfällt.

Zum § 12

Der Abs. 1 wird unverändert beibehalten (vgl. § 11 Abs. 1 der Regierungsvorlage).

Im Abs. 2 Z. 2 wird im Sinn des geltenden § 5 Abs. 2 Buchstabe a „die Bescheinigung der Baubehörde über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder selbständigen sonstigen Räumlichkeiten“ gefordert, die von der Baubehörde im Sinn der „Amtshilfe“ bereits „auf Grund der behördlich bewilligten Baupläne“ ausgestellt werden darf.

Im Abs. 3 wird für und nur für die Fälle der Neufestsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 2 Z. 1 (hierdurch werden die Änderungen erfaßt, die auf Vorgänge vor der Vollendung der Bauführung beruhen) die der „Ausgleichspflicht“ des § 4 Abs. 2 entsprechende Berichtigung vorgesehen.

Zum § 13

Auf die Erläuterungen zum § 12 der Regierungsvorlage wird mit folgenden Feststellungen hingewiesen:

Die Voraussetzungen des Abs. 2 werden einerseits übersichtlicher gegliedert und andererseits dadurch ergänzt, daß hiervon auch

1. Widmungsänderungen (Einleitungssatz des Abs. 2),
2. bestimmte Änderungen im Bestand des Gegenstandes des Wohnungseigentums (Abs. 2 Z. 5) und
3. die Änderungen erfaßt werden, bei denen „Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, die im Wohnungseigentum eines anderen Miteigentümers stehen“ (Abs. 2 Z. 4; vgl. hierzu den § 15 des Wohnungsverbesserungsgesetzes).

Zum Abs. 2 Z. 2 wird überdies auf die ausdrückliche Feststellung Wert gelegt, daß unter den „ähnlichen Einrichtungen“ nicht nur die im folgenden Satz genannten „Antennen für den Hörfunk- und Fernsehempfang“ zu verstehen sind.

Zum § 14

Im Gegensatz zum geltenden § 8 Abs. 3 und dem § 13 Abs. 1 der Regierungsvorlage, die die Angelegenheiten, in denen die Mehrheit entscheidet, durch den Hinweis auf das 16. Hauptstück des zweiten Teiles des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs umschreiben, zählt der vorliegende Entwurf auch die im Bereich des Wohnungseigentums besonders wichtigen Angelegenheiten der Mehrheit „im besonderen“ (somit beispielsweise)

1681 der Beilagen

7

auf (Abs. 1) und erweitert diese Angelegenheiten um „die Bildung einer angemessenen Rücklage“ (Z. 2) und „die Erlassung und die Änderung der Hausordnung“ (Z. 6).

Im Dienst einer zweckentsprechenden Verwaltung der „verfügaren“ Teile der Liegenschaft, die nicht im Wohnungseigentum stehen oder an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann, oder der vorrangigen Versorgung der Wohnungseigentümer mit „hauseigenen“ Parkplätzen wird überdies

1. das Recht der Mehrheit zur Vermietung und Kündigung hervorgehoben (Abs. 1 Z. 7 und 8) und

2. bestimmt, daß von der Mehrheit derartige „Mietverträge über einzelne Abstellplätze , ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen, aufgekündigt werden dürfen, sobald der Bedarf eines Wohnungseigentümers entsteht“ (Abs. 2).

Zum § 15

Auf die Erläuterungen zum § 13 der Regierungsvorlage wird mit dem Beifügen hingewiesen, daß die Aufzählung der „Minderheitsrechte“ (Abs. 1) der Aufzählung der „Mehrheitsrechte“ im § 14 Abs. 1 folgt.

Zum § 16

Auf die Erläuterungen zum § 14 der Regierungsvorlage wird mit dem Beifügen hingewiesen, daß die vorgesehenen Textänderungen vor allem die Absicht verfolgen, die dort dargelegten Erwägungen klarer auszudrücken.

Zum § 17

Auf die im allgemeinen Teil dieser Erläuterungen unter der Z. 5 vorgetragenen Ausführungen wird mit der (zusätzlichen) Feststellung hingewiesen, daß hiermit die Aufgaben und Befugnisse der Verwalter — ungeachtet der Frage, ob es sich um eine natürliche oder juristische Person handelt — näher bestimmt werden und daß demnach beim Abs. 1 der Umfang der Verwaltervollmacht im privatrechtlichen Sinn (22. Hauptstück des zweiten Teiles des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs) im Vordergrund steht, zumal da eine juristische Person nicht zum Prozeßbevollmächtigten bestellt werden kann (vgl. § 29 Abs. 1 ZPO, § 10 Abs. 1 AVG; siehe überdies § 150 der Postordnung).

Zum Abs. 2 Z. 1 und 2 wird auch auf die verfahrensrechtlichen Bestimmungen des § 26 Abs. 1 Z. 4 Buchstabe a und Abs. 2 Z. 1 hingewiesen. Aus dem Zusammenhang folgt, daß der diesbezüglich säumige Verwalter, ungeachtet der Frage, ob deswegen auch die Abberufung nach § 18 Abs. 1 Z. 3 zulässig ist, im Verfahren außer Streitsachen zur Erfüllung verpflichtet werden kann.

Zum § 18

Auch diesbezüglich wird auf die im allgemeinen Teil dieser Erläuterungen unter Z. 5 vorgetragenen Ausführungen verwiesen. Zusätzlich ist die Bemerkung angebracht, daß Sondervollmachten, die über die Angelegenheiten hinausgehen, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt (§ 17 Abs. 1), vom Machtgeber auch dann nach den Grundsätzen des § 1020 ABGB („nach Belieben“) widerrufen werden dürfen, wenn sie vom Verwalter anlässlich seiner Bestellung ausbedungen worden sind.

Eine besondere Bedeutung kann dieser Frage auch im Übergangsrecht (§ 29) zukommen, wie etwa dann, wenn sich der Verwalter von allen oder einzelnen Wohnungseigentümern mit der Verwaltervollmacht für Geschäfte (etwa die Veräußerung von Teilen der Liegenschaft), die eine Spezialvollmacht erfordern (§ 1008 ABGB), eine langfristig unkündbare Vollmacht ausbedungen hat und die im Einzelfall unter Umständen zulässige Kündigung der Verwaltung zum 31. Dezember 1975 von der Mehrheit versäumt wird oder mangels der gleichzeitigen Bestellung eines anderen Verwalters nicht ausgesprochen werden kann.

Zum § 19

Auf die Erläuterungen zum § 15 Abs. 1 der Regierungsvorlage wird mit folgenden zusätzlichen Feststellungen hingewiesen:

1. Das Vereinbarungsrecht der Mehrheit gilt nur bei den Aufwendungen für Anlagen, die bereits in der Regierungsvorlage wegen ihres zu meist auch für Dritte erkennbaren „sachlichen Anknüpfungspunktes“ herausgehoben worden sind (Abs. 1 Z. 1), zumal da das Gericht (im Verfahren außer Streitsachen; siehe § 26 Abs. 1 Z. 5 und Abs. 2) nur in diesen Fällen einen „der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit entsprechenden Verteilungsschlüssel nach billigem Ermessen“ festsetzen kann (Abs. 2 Z. 2).

2. Die gleichen Erwägungen gelten auch für den hiermit übereinstimmenden Minderheitsantrag, wenn die zur Vereinbarung berechtigte Mehrheit eine sachlich angezeigte abweichende Vereinbarung unterläßt und es deswegen bei dem nach den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten nicht entsprechenden (allgemeinen) Verteilungsschlüssel nach Abs. 1 erster Satz (Verhältnis der Anteile) bliebe (Abs. 2 Z. 2).

3. Die Anmerkung im Grundbuch (Abs. 3) dient im verstärkten Maß dem bereits in der Regierungsvorlage betonten Gebot der Rechts sicherheit.

4. Nach den allgemeinen Auslegungsgrundsätzen (§ 884 ABGB) ist die Bindung der Partner der Vereinbarung erst mit der Erfüllung der Schrift form anzunehmen (Abs. 1 Z. 2). Die geforderte

„öffentliche Beglaubigung der Unterschriften“ (Abs. 3) ist dagegen nur die Voraussetzung zur Verbücherung.

5. Nach Abs. 2 Z. 1 kann die Entscheidung des Gerichtes vor allem dann verlangt werden, wenn etwa die Mehrheit eine Vereinbarung trifft, die nach Abs. 1 Z. 2 allen Miteigentümern vorbehalten ist.

Zum § 20

Auf die Erläuterungen zum gleichlautenden § 15 Abs. 2 der Regierungsvorlage wird mit dem Beifügen hingewiesen, daß auch die diesbezüglichen Übergangsbestimmungen (§ 29 Abs. 1 Z. 2 bzw. § 22 Abs. 3 der Regierungsvorlage) inhaltlich übereinstimmen.

Zum § 21

Auf die Erläuterungen zum § 16 der Regierungsvorlage wird mit dem Beifügen hingewiesen, daß mit der Textänderung im Abs. 1 nur eine Klarstellung und keine inhaltliche Änderung angestrebt wird.

Zum § 22

Zu den Abs. 1 bis 3 wird auf die Erläuterungen zum inhaltlich vergleichbaren § 17 der Regierungsvorlage mit dem Beifügen hingewiesen, daß die vorgesehene Ergänzung im Abs. 1 Z. 1 dem § 21 Abs. 2 des Mietengesetzes nachgebildet ist.

Zum Abs. 4 wird auf die im allgemeinen Teil dieser Erläuterungen unter Z. 7 vorgetragenen Erwägungen verwiesen.

Zum § 23

Die Regierungsvorlage enthält keine vergleichbare Regelung. Die hierfür bestimmenden allgemeinen Erwägungen ergeben sich aus der Z. 8 des allgemeinen Teiles dieser Erläuterungen.

Die im Abs. 1 geforderte Schriftform trägt der Formvorschrift des § 2 Abs. 2 Rechnung. Zur Auslegung „bedingt oder betagt“ wird u. a. auf den § 166 der Exekutionsordnung hingewiesen. Zur Definition der Wohnungseigentumsorganisatoren wird auf die Feststellung Wert gelegt, daß hierdurch — wie aus dem Zusammenhang folgt — diejenigen Personen, die bloß als Dienstnehmer eines Wohnungseigentumsorganisators tätig werden, nicht erfaßt werden.

Die im Abs. 2 unabdingbar eingeräumten Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers hängen u. a. davon ab, daß der Wohnungseigentumsbewerber „die zahlenmäßig bestimmt vereinbarten Beträge“, die (nach der bestimmten Vereinbarung) bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichten waren, geleistet“ hat. Demnach schließen weder unbestimmt vereinbarte Zahlungen noch die Zahlungen, die erst nach der Vollendung der Bauführung fällig werden, die unabdingbaren Ansprüche aus.

Zur Stellung derjenigen Anträge und Errichtung derjenigen Urkunden, die zur Einverleibung des Wohnungseigentums erforderlich sind, sind die Wohnungseigentumsorganisatoren auch dann noch verpflichtet, wenn der Wohnungseigentumsbewerber wegen Säumigkeit nach § 25 klagt. Diese Klarstellung ist für allfällige Schadensersatzansprüche bedeutsam.

Die im Abs. 3 unabdingbar eingeräumten Ansprüche entstehen mit der schriftlichen Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums an einem bestimmten Gegenstand.

Im übrigen ist auf die Übergangsregelung des § 29 Abs. 2 bzw. Abs. 2 Z. 1 hinzuweisen.

Zum § 24

Die Regierungsvorlage enthält keine vergleichbare Regelung. Die hierfür bestimmenden allgemeinen Erwägungen ergeben sich aus der Z. 8 des allgemeinen Teiles dieser Erläuterungen.

Durch die einleitende Generalklausel des Abs. 1 werden auch Vereinbarungen oder Vorbehalte erfaßt, die in der Aufzählung der Z. 1 bis 5 nicht enthalten sind. In diesen Fällen muß aber die Frage besonders geprüft werden, ob die Vereinbarungen oder Vorbehalte geeignet sind, „die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken“. Hingegen ist bei den in den Z. 1 bis 5 ausdrücklich geregelten Vereinbarungen oder Vorbehalten die Beeinträchtigung des Wohnungseigentumsbewerbers oder Wohnungseigentümers unterstellt.

Zum Abs. 3 ist u. a. auch auf den § 2 Z. 3 der Anfechtungsordnung hinzuweisen.

Zum Abs. 4 ist auf die vergleichbaren Regelungen des § 17 Abs. 1 Z. 1 und des § 21 Abs. 2 des Mietengesetzes hinzuweisen.

Zum § 25

Die Regierungsvorlage enthält keine vergleichbare Regelung. Die hierfür bestimmenden allgemeinen Erwägungen ergeben sich aus der Z. 8 des allgemeinen Teiles dieser Erläuterungen.

Hierdurch wird der Wohnungseigentumsbewerber zu einer zielführenden Durchsetzung und frühzeitigen Sicherung des ihm durch § 23 Abs. 2 Z. 2 unabdingbar eingeräumten Anspruchs auf Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums berechtigt (Abs. 1). Der im Abs. 2 zugestandene Vorbehalt (vgl. Art. XLII EGZPO) trägt einerseits der oft nicht unbeträchtlichen Dauer der Verfahren zur Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte und andererseits der Erwägung Rechnung, daß zur Stellung dieser Anträge die Wohnungseigentumsorganisatoren verpflichtet sind (§ 23 Abs. 2 Z. 2).

1681 der Beilagen

9

Deswegen wird auch die Streitanmerkung (vgl. § 61 GBG 1955) zugelassen, die nach dem System des Allgemeinen Grundbuchgesetzes dem (nur) obligatorisch berechtigten Wohnungseigentumsbewerber nicht zustehen würde.

Zum § 26

Zu diesen verfahrensrechtlichen Regelungen wird auf die Z. 9 des allgemeinen Teiles dieser Erläuterungen und — soweit hierdurch die entsprechenden Bestimmungen des § 18 der Regierungsvorlage zumindest dem Inhalt nach (was überwiegend zutrifft) beibehalten werden — auf die diesbezüglichen Erläuterungen der Regierungsvorlage hingewiesen.

Zum § 27

Zum Abs. 1 wird auf die Erläuterungen zum gleichlautenden § 19 der Regierungsvorlage hingewiesen. Der Abs. 2 wird aus den unter der Z. 10 des allgemeinen Teiles dieser Erläuterungen dargelegten Erwägungen neu eingefügt.

Zum § 29

Zum Abs. 1 wird auf die Erläuterungen zum inhaltlich übereinstimmenden § 22 der Regierungsvorlage hingewiesen.

Der Abs. 2 enthält die Übergangsbestimmungen, die vor allem zur Einführung der §§ 17, 18, 23 bis 25 geboten sind. Die hierfür bestimmenden grundsätzlichen Erwägungen ergeben sich aus der Z. 8 des allgemeinen Teiles dieser Erläuterungen.

Danach sind die genannten Bestimmungen grundsätzlich auch „auf die Rechtsgeschäfte anzuwenden, die Wohnungseigentümer, Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisationen vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes untereinander oder mit Dritten geschlossen haben“. Ausnahmen werden hiervon nur nach Maßgabe und im Umfang der Z. 1 bis 4 zugelassen.

Zum § 30

Dieser Paragraph regelt die Vollziehung.

Der Justizausschuß hat nach einer Debatte, an der sich außer dem Berichterstatter die Abgeordneten Dr. H a u s e r , DDr. K ö n i g , S k r i t e k und Dr. Jolanda O f f e n b e c k sowie der Bundesminister für Justiz Dr. B r o d a und der Ausschussobermann Abgeordneter Z e i l l i n g e r beteiligten, die Regierungsvorlage unter Berücksichtigung der vom Unterausschuß vorgeschlagenen Änderungen sowie unter Berücksichtigung der gemeinsamen Abänderungsanträge mit Stimmeneinhelligkeit angenommen. Der nunmehrige Gesetzestext — wie er vom Justizausschuß angenommen wurde — ist diesem Bericht beigedruckt.

Auf Grund seiner Beratungen stellt der Justizausschuß den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, am 25. Juni 1975

Dr. Pelikan
Berichterstatter

Zeillinger
Obmann

**Bundesgesetz vom XXXXXXXXXX
über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (Wohnungseigentums-
gesetz 1975 — WEG 1975)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

Begriff

§ 1. (1) Das Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Zu den sonstigen Räumlichkeiten gehören besonders selbständige Geschäftsräume, selbständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen sowie deutlich abgegrenzte Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in einer Baulichkeit, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und auf einer überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaft errichtet ist.

(2) Mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten können auch andere Teile der Liegenschaft, wie besonders offene Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Abstellplätze für höchstens zwei Kraftfahrzeuge je selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit der Liegenschaft, im Wohnungseigentum stehen, sofern sie von der Liegenschaftsgrenze, den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit aus 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.

Recht und Titel zum Erwerb des Wohnungseigentums

§ 2. (1) Das Wohnungseigentum kann von jedem Miteigentümer, dessen Anteil den zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil nicht unterschreitet, oder von Ehe-

gatten erworben werden, deren Miteigentumsanteile je den halben Mindestanteil nicht unterschreiten.

(2) Das Wohnungseigentum kann nur durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer neu eingeräumt werden; ein Miteigentümer, der bereits Wohnungseigentümer ist, darf seine Zustimmung nur verweigern, wenn durch das Wohnungseigentum, das neu eingeräumt werden soll, die ihm auf Grund des bestehenden Wohnungseigentums zustehenden Rechte aufgehoben oder eingeschränkt würden.

Mindestanteil

§ 3. (1) Der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil ist ein solcher Anteil, der dem Verhältnis des Nutzwerts der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht. Die Nutzwerte sind vom Gericht festzusetzen.

(2) Der Nutzwert ist auf Antrag neu festzusetzen,

1. wenn sich der festgesetzte Nutzwert einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit bis zur Vollendung der Bauführung durch Vorgänge, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, um mindestens 2 v. H. ändert; der Antrag ist bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung zulässig;

2. wenn sich der festgesetzte Nutzwert durch Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinander grenzender Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten oder durch die Übertragung von Teilen der Liegenschaft, die nach § 1 Abs. 2 mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen, von dieser auf eine andere Wohnung oder sonstige Räumlichkeit ändert;

3. wenn sich der festgesetzte Nutzwert einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit nach der Vollendung der Bauführung durch andere bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, wesent-

1681 der Beilagen

11

lich ändert; der Antrag ist bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft der hierfür erforderlichen baubehördlichen Bewilligung zulässig.

(3) In den Entscheidungen über die Neufestsetzung von Nutzwerten ist überdies festzustellen, ob und inwieweit sich hierdurch die Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft ändert oder daß sich die Neufestsetzung auf diese Gesamtsumme nicht auswirkt.

Antragsberechtigung; Ausgleichspflicht

§ 4. (1) Zum Antrag auf Festsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 1 oder Neufestsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 2 Z. 1 oder 3 ist vor der Vollendung der Bauführung jeder Miteigentümer der Liegenschaft und nach der Vollendung der Bauführung überdies auch jeder Wohnungseigentumsbewerber berechtigt. Zur Antragstellung auf Neufestsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 2 Z. 2 sind nur und nur gemeinsam die Wohnungseigentümer berechtigt, die die Änderung oder die Übertragung durchführen.

(2) Wird der Nutzwert nach § 3 Abs. 2 Z. 1 oder 3 neu festgesetzt, so haben die Miteigentümer gegenseitig diejenigen Miteigentumsanteile zu übernehmen oder zu übertragen, die notwendig sind, damit jedem Wohnungseigentümer der nach der Festsetzung der Nutzwerte zur Begründung seines Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil zukommt. Mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit ist für die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten; die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat der Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigentumsanteil übertragen wird.

(3) Wird der Nutzwert nach § 3 Abs. 2 Z. 2 neu festgesetzt, so gilt die Ausgleichspflicht nach Abs. 2 zwischen den Wohnungseigentümern, die die Änderung oder die Übertragung durchführen.

Nutzwert

§ 5. (1) Der Nutzwert der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit ist unter Vernachlässigung von Dezimalstellen in einer ganzen Zahl auszudrücken. Er ist aus der Nutzfläche der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit und entsprechenden Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede zu errechnen, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, besonders aus der Zweckbestimmung, aus der Stockwerkslage oder der Lage innerhalb eines Stockwerks, aus der über oder unter dem Durchschnitt liegenden Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft (§ 1

Abs. 2) oder aus einer nicht allein auf Kosten eines Miteigentümers vorgenommenen sonstigen besseren Ausstattung oder Grundrißgestaltung der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit, ergeben.

(2) Werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 2 v. H. der Nutzfläche der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

(3) In den Fällen des § 3 Abs. 2 Z. 2 ist der Nutzwert der von der Änderung oder der Übertragung betroffenen Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten so festzusetzen, daß die Summe ihrer Nutzwerte vor und nach der Änderung oder der Übertragung gleich hoch ist.

Nutzfläche

§ 6. (1) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; das gleiche gilt für die im § 1 Abs. 2 sonst genannten Teile der Liegenschaft, die mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen.

(2) Die Nutzfläche ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan erwiesen wird; in diesem Fall ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

(3) Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken.

Verbindung mit dem Mindestanteil

§ 7. (1) Das Wohnungseigentum ist mit dem Mindestanteil untrennbar verbunden. Es kann nur mit diesem zusammen beschränkt, belastet, veräußert, von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden.

(2) Bücherliche Eintragungen auf dem Mindestanteil erstrecken sich auch dann auf das Wohnungseigentum, wenn sie dem Wohnungseigentum im Rang vorangehen.

(3) Im Fall der Zwangsversteigerung eines Miteigentumsanteils sind die durch das Wohnungseigentum bewirkten Beschränkungen vom Ersteher ohne Rücksicht auf den bücherlichen Rang und ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

Unteilbarkeit

§ 8. (1) Der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil darf, solange das Wohnungseigentum besteht, außer zur Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten, nicht geteilt werden.

(2) Würde nach dem Tod des Wohnungseigentümers nach den Ergebnissen des Verlassenschaftsverfahrens der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil mehreren Personen, die nicht Ehegatten sind, zufallen, so hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.

Gemeinsames Wohnungseigentum von Ehegatten

§ 9. (1) Ehegatten, die das Wohnungseigentum gemeinsam erwerben, müssen Eigentümer je eines halben Mindestanteils (im folgenden „Anteil am Mindestanteil“ genannt) sein; ihre Anteile am Mindestanteil dürfen nicht verschieden belastet sein. Das gleiche gilt, wenn ein Ehegatte, der Wohnungseigentümer ist, seinem Ehegatten unter gleichzeitiger Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums den hierzu erforderlichen Anteil am Mindestanteil überträgt.

(2) Durch das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, daß sie, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die Zwangsvollstreckung auf Grund eines Exekutionstitels, der bloß gegen einen der Ehegatten besteht, ist nur im Weg des mit der Pfändung des Anspruchs auf Aufhebung des gemeinsamen Wohnungseigentums zu verbindenden Antrags auf Zwangsversteigerung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums zulässig. In diesem Exekutionsverfahren ist der andere Ehegatte, gegen den kein Exekutionstitel besteht, Beteiligter; er kann zur Wahrung seiner Rechte alle Rechtsmittel erheben, wie wenn er Verpflichteter wäre; überdies kann er gegen diese Exekution Widerspruch erheben (§ 37 der Exekutionsordnung), wenn sich die Exekution auf die Wohnung bezieht, die ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient.

(3) Die Ehegatten haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Sie dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit nur gemeinsam verfügen. Während

der Ehe ist bei der Wohnung, die wenigstens einem Ehegatten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient, die Klage des anderen Ehegatten auf Aufhebung der Gemeinschaft unzulässig.

Wohnungseigentum der Ehegatten im Todesfall

§ 10. (1) Erwirbt beim Tod eines Ehegatten der überlebende Ehegatte den Anteil des Verstorbenen nicht ohnehin als Erbe oder Vermächtnisnehmer allein, so gilt folgendes:

1. Der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum wächst dem überlebenden Ehegatten als gesetzliches Vermächtnis unmittelbar ins Eigentum zu; die §§ 691 und 692 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs sind auf dieses gesetzliche Vermächtnis nicht anzuwenden.

2. Der Zuwachs tritt jedoch nicht ein, wenn der überlebende Ehegatte vor dem Ablauf einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist entweder auf den Zuwachs verzichtet oder gemeinsam mit den Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung schließt, auf Grund deren der gesamte Mindestanteil an eine Person ungeteilt oder an Ehegatten je zur Hälfte unter gleichzeitigem Erwerb des gemeinsamen Wohnungseigentums übergeht.

3. Im Fall des Verzichtes auf den Zuwachs hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.

4. Solange die Möglichkeit des Verzichtes besteht, ist die Verfügungsmacht des überlebenden Ehegatten auf diejenige beschränkt, die dem Erben zusteht, dem die Besorgung und Benützung der Verlassenschaft überlassen worden ist (§ 810 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs).

5. Erwirbt der überlebende Ehegatte den Anteil des Verstorbenen auf Grund des Zuwachses oder geht der gesamte Mindestanteil auf Grund einer Vereinbarung über, so gilt für die Eintragung in das Grundbuch der § 178 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen sinngemäß.

(2) Erwirbt der überlebende Ehegatte auf Grund des Zuwachses den Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und Wohnungseigentum, so tritt an die Stelle dieses Anteils des Verstorbenen die Forderung der Verlassenschaft gegen den überlebenden Ehegatten auf Zahlung eines Übernahmspreises. Der Übernahmspreis ist, sofern er nicht von dem überlebenden Ehegatten und den Erben des Verstorbenen mit Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten einvernehm-

1681 der Beilagen

13

lich bestimmt wird, die Hälfte des gemeinen Wertes des Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums; eine einvernehmliche Bestimmung des Übernahmspreises ist nur zulässig, wenn kein Inventar errichtet wird.

(3) Ist der Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums dagegen eine Wohnung, die dem überlebenden Ehegatten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient, so gilt der Abs. 2 nicht. Der überlebende Ehegatte schuldet jedoch den Pflichtteilsberechtigten des Verstorbenen einen Geldbetrag, der den vom Übernahmspreis im Sinn des Abs. 2 zu errechnenden Pflichtteilsansprüchen entspräche. Ist ihm die sofortige Entrichtung dieser Geldbeträge nach seinen Verhältnissen, besonders seinem Vermögen, seinem Einkommen, seinen Sorgepflichten, seinen Aufwendungen für die Wohnung und zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Lebenshaltung nicht zumutbar, so hat das Verlassenschaftsgericht mangels einer anderslautenden Vereinbarung auf Antrag die Befriedigung unter Festsetzung einer angemessenen Verzinsung bis zu einer Frist von höchstens fünf Jahren hinauszuschieben; auch kann es die Zahlung in Teilbeträgen innerhalb dieses Zeitraums bewilligen.

Wohnungseigentum der Ehegatten bei Nichtigkeklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe

§ 11. (1) Wird die Ehe für nichtig erklärt, aufgehoben oder geschieden, so haben die bisherigen Ehegatten ihre Miteigentumsgemeinschaft am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum aufzuheben. Einigen sie sich nicht, so steht dem Begehr eines von ihnen auf Aufhebung der Gemeinschaft der Einwand der Unzeit, des Nachteils oder einer anderslautenden Vereinbarung nicht entgegen, wenn seit dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils über die Nichtigkeklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe mehr als ein Jahr vergangen ist. Ist ein Verfahren nach Abs. 2 anhängig, so endet die Frist nicht vor dem Eintritt der Rechtskraft der Entscheidung in diesem Verfahren. Bis zu diesem Zeitpunkt ist bei der Wohnung, die wenigstens einem der bisherigen Ehegatten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient, die Klage des anderen bisherigen Ehegatten auf Aufhebung der Gemeinschaft unzulässig und gilt der § 9 Abs. 2 zweiter und dritter Satz sinngemäß.

(2) Können sich die bisherigen Ehegatten nicht darüber einigen, wem von ihnen die im gemeinsamen Wohnungseigentum stehende Ehewohnung zufallen soll, so hat das Gericht im Verfahren außer Streitsachen auf Antrag den Anteil eines der bisherigen Ehegatten am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum nach den

Grundsätzen des § 2 der Sechsten Durchführungsverordnung zum Ehegesetz auf den anderen bisherigen Ehegatten gegen Zahlung eines Übernahmspreises zu übertragen. Gleichzeitig ist zu bestimmen, welcher der bisherigen Ehegatten im Innenverhältnis die Verbindlichkeiten aus ihrem bisherigen gemeinsamen Wohnungseigentum zu tragen hat. Das Antragsrecht erlischt ein Jahr nach dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils über die Nichtigkeklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe. Der Übernahmspreis ist, soweit er nicht von den bisherigen Ehegatten einvernehmlich bestimmt wird, die Hälfte des gemeinen Wertes des Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums. Dient die Ehewohnung dem der Anteil des anderen Ehegatten am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum übertragen wird, zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt, so sind auf seinen Antrag der Übernahmspreis, die Fälligkeit und die Verzinsung vom Gericht nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der beiderseitigen Vermögens- und Einkommensverhältnisse so zu bestimmen, daß ihm die Berichtigung ohne Verlust der Wohnung bei Aufrechterhaltung einer angemessenen Lebenshaltung möglich ist.

(3) Wird die Miteigentumsgemeinschaft am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum nach der Nichtigkeklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe bis zum Tod eines der bisherigen Ehegatten nicht aufgehoben und steht dem überlebenden bisherigen Ehegatten ein Anspruch auf Übertragung des Anteils des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum nach Abs. 2 nicht oder nicht mehr zu, so hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.

Einverleibung des Wohnungseigentums

§ 12. (1) Das Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen; hierbei sind bei gemeinsamem Wohnungseigentum von Ehegatten ihre Anteile am Mindestanteil zu verbinden. Wird auf einer Liegenschaft erstmals ein Wohnungseigentum einverleibt, so ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts das Wort „Wohnungseigentum“ einzutragen.

(2) Dem Antrag auf Einverleibung sind jedenfalls beizulegen

1. die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer über die Einräumung des Wohnungseigentums;

2. die Bescheinigung der Baubehörde über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten; diese Bescheinigung darf auf Grund der behördlich bewilligten Baupläne auf Antrag eines Miteigentümers oder eines Wohnungseigentumsbewerbers ausgestellt werden;

3. die rechtskräftige Entscheidung des Gerichtes über die Festsetzung der Nutzwerte.

(3) Werden nach der Einverleibung des Wohnungseigentums die Nutzwerte nach § 3 Abs. 2 Z. 1 neu festgesetzt, so sind auf Antrag die Mindestanteile (die Anteile am Mindestanteil) der Miteigentümer so zu berichtigten, daß jedem von ihnen der zur Begründung seines Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil oder Anteil am Mindestanteil zukommt. Bücherliche Rechte Dritter, die auf dem Mindestanteil lasten, beziehen sich ohne weiteres auf den berichtigten Mindestanteil. Im übrigen gilt der § 136 Abs. 1 GBG 1955 sinngemäß.

Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit

§ 13. (1) Die Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit kommt dem Wohnungseigentümer zu.

(2) Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auf seine Kosten berechtigt; hierbei gilt folgendes:

1. Die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.

2. Werden für eine solche Änderung auch gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muß die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen; die Errichtung von Licht-, Gas-, Kraft-, Wasser- und Fernsprechleitungen sowie von ähnlichen Einrichtungen kann aus diesem Grund jedenfalls nicht untersagt werden; das gleiche gilt für das Anbringen der nach dem Stand der Technik notwendigen Antennen für den Hörfunk- und Fernsehempfang, sofern der Anschluß an eine bestehende Antenne nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

3. Werden für eine solche Änderung auch Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, die im Wohnungseigentum eines anderen Miteigentümers stehen, so muß der betroffene Wohnungseigentümer die Änderung überdies nur zulassen,

wenn sie keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums zur Folge hat und sie ihm bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist. Der Wohnungseigentümer, der die Änderung durchführt, hat den Wohnungseigentümer, der hierdurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen.

4. Ist für Änderungen, die die anderen Miteigentümer dulden müssen, eine behördliche Bewilligung erforderlich, so dürfen die anderen Miteigentümer eine allenfalls erforderliche Zustimmung nicht verweigern.

5. Die Z. 1 und 4 gelten sinngemäß auch für die Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungen oder sonstiger Räumlichkeiten sowie für die Übertragung von Teilen der Liegenschaft, die nach § 1 Abs. 2 mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen, von dieser auf eine andere Wohnung oder sonstige Räumlichkeit.

(3) Der Wohnungseigentümer hat die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit und die für die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit bestimmten Einrichtungen, wie besonders die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und instand zu halten, daß den anderen Miteigentümern kein Nachteil erwächst. Er hat ferner das Betreten und die Benutzung der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der gemeinsamen Teile der Liegenschaft erforderlich ist; für die vermögensrechtlichen Nachteile, die er hierdurch erleidet, ist er von der Gesamtheit der Miteigentümer angemessen zu entschädigen.

Verwaltung der Liegenschaft

§ 14. (1) Für die Verwaltung der Liegenschaft gilt das 16. Hauptstück des zweiten Teiles des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs mit den in diesem Bundesgesetz bestimmten Besonderheiten. Zu den Angelegenheiten, in denen die Mehrheit entscheidet, gehören im besonderen

1. die ordnungsgemäße Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft einschließlich der baulichen Änderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen,

2. die Bildung einer angemessenen Rücklage,

3. die Aufnahme eines Instandhaltungsdarlehens zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in größeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung,

4. die angemessene Versicherung der Liegenschaft,

5. die Bestellung und die Abberufung eines gemeinsamen Verwalters,

1681 der Beilagen

15

6. die Erlassung und die Änderung der Hausordnung,

7. die Vermietung der verfügbaren Teile der Liegenschaft, die nur mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten im Wohnungseigentum stehen können (§ 1 Abs. 2), sofern Wohnungseigentum hieran nicht besteht, und der Teile der Liegenschaft, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 1 Abs. 3), aber eine abgesonderte Benutzung möglich ist an einen Dritten, der nicht Miteigentümer der Liegenschaft ist, und

8. die Aufkündigung der nach Z. 7 geschlossenen Mietverträge.

(2) Die nach Abs. 1 Z. 7 geschlossenen Mietverträge über einzelne Abstellplätze in einer Sammelgarage oder auf einem Sammelparkplatz können, ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen, unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten gerichtlich aufgekündigt werden, sobald der Bedarf eines Wohnungseigentümers entsteht.

(3) Über die ordnungsgemäße Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft hinausgehende nützliche Verbesserungsarbeiten bedürfen der Zustimmung aller Miteigentümer der Liegenschaft. Der Zustimmung der übrigen Miteigentümer bedarf es jedoch nicht, wenn

1. die Verbesserung von der Mehrheit beschlossen wird,
2. diese allein die Kosten trägt oder die Kosten aus der Rücklage gedeckt werden können und Arbeiten, die der ordnungsgemäßen Erhaltung dienen, in absehbarer Zeit nicht erforderlich sind und
3. die Überstimmten durch die Verbesserung nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

Beteiligung der Minderheit an der Verwaltung

§ 15. (1) An der Verwaltung der Liegenschaft kann sich jeder Miteigentümer beteiligen. Abgesehen von den im 16. Hauptstück des zweiten Teiles des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs eingeräumten Rechten kann jeder Miteigentümer die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen,

1. daß Arbeiten im Sinn 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 Errichtung 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 Errichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrags der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist,

4. daß eine angemessene Feuerversicherung oder Haftpflichtversicherung geschlossen wird,

5. daß ein gemeinsamer Verwalter bestellt oder der bestellte Verwalter, der die ihm obliegenden Pflichten grob vernachlässigt, durch einen anderen ersetzt wird,

6. 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

7. daß der nach § 14 Abs. 1 Z. 7 über einen Abstellplatz in einer Sammelgarage oder auf einem Sammelparkplatz 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 Schadensersatzpflicht ohne Verzug dem allenfalls bestellten gemeinsamen Verwalter, sofern dieser von dem Schaden nicht bereits in Kenntnis ist, anzugeben. Bei Gefahr im Verzug darf jeder Miteigentümer auch ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen treffen.

Rücklage

§ 16. (1) Die Rücklage dient der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Bei der Festlegung der Beträge zur Bildung der Rücklage ist außer auf die Kosten der in absehbarer Zeit notwendigen Arbeiten zur Erhaltung und nützlichen Verbesserung auf die wirtschaftliche Lage aller Miteigentümer entsprechend Bedacht zu nehmen.

(2) Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer zu verwalten und gesondert zu verwahren; sie ist fruchtbringend anzulegen. Sie darf nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten und zur Abstattung eines zu ihrer Deckung aufgenommenen Darlehens verwendet und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden.

(3) Wird eine Verwaltung beendet, so hat der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuß an den neuen Verwalter herauszugeben. Wird ein Verwalter durch das Gericht enthoben, so ist ihm aufzutragen, den festgestellten Überschuß binnen 14 Tagen bei Zwangsvollstreckung an den neuen Verwalter herauszugeben.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

§ 17. (1) Dem Verwalter steht, ungeachtet anderer vertraglicher Regelungen, die Verwaltung der Liegenschaft, besonders die Vertretung aller Miteigentümer 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.

(2) Der Verwalter ist verbunden, die Interessen aller Miteigentümer der Liegenschaft zu wahren und die Weisungen der Mehrheit zu befolgen; besonders hat er

1. spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Miteigentümer eine ordentliche Rechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren,

2. spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahrs im Haus eine Vorausschau für das nächste Kalenderjahr aufzulegen, in der vor allem die für dieses Kalenderjahr in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren voraussichtliche Kosten und Bedeckung sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen und Belastungen bekanntzugeben sind, und

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

(3) Die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des zweiten Teiles des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden.

Kündigung der Verwaltung

§ 18. (1) Für die Kündigung der Verwaltung gilt unabdingbar folgendes:

1. Wurde der Verwalter auf unbestimmte Zeit bestellt, so können sowohl die Mehrheit der Miteigentümer als auch der Verwalter die Verwaltung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Letzten eines jeden Kalendermonats kündigen.

2. Sofern der Verwalter nicht auf kürzere Zeit als fünf Jahre bestellt worden ist, kann ein auf bestimmte Zeit bestellter Verwalter mit Ablauf von fünf Jahren ohne Angabe von Gründen von der Mehrheit der Miteigentümer unter gleichzeitiger Bestellung eines anderen Verwalters gekündigt werden. Diese Frist beginnt mit dem erstmaligen Bezug der Baulichkeit, in allen übrigen Fällen ab dem Zeitpunkt der Bestellung des Verwalters durch die Miteigentümer. Die Kündigung ist zum 31. Dezember des Jahres, in dem die fünfjährige Frist abläuft, auszusprechen

und ist dem Verwalter spätestens drei Monate vorher mitzuteilen. Unterbleibt die fristgerechte Kündigung, so verwandelt sich die Bestellung in eine solche auf unbestimmte Zeit, und es können sowohl die Mehrheit der Miteigentümer als auch der Verwalter die Verwaltung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum 31. Dezember eines jeden Jahres kündigen.

3. Im übrigen kann der Verwalter aus wichtigen Gründen von der Mehrheit der Miteigentümer oder im Fall der groben Vernachlässigung seiner Pflichten vom Gericht auf Antrag eines Miteigentümers jederzeit abberufen werden.

(2) Wird der Verwalter vom Gericht auf Antrag eines Miteigentümers abberufen, so ist seine Wiederbestellung unzulässig.

Aufwendungen

§ 19. (1) Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Ein hiervon abweichender Verteilungsschlüssel kann

1. von der Mehrheit der Miteigentümer hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, wie etwa für einen Personenaufzug oder eine Sammelheizung, nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit und

2. von allen Miteigentümern hinsichtlich einzelner oder aller sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft und der Beiträge zur Rücklage vereinbart werden; diese Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(2) Jeder Miteigentümer kann die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen, ob

1. eine geschlossene Vereinbarung zulässig ist,
2. der Verteilungsschlüssel für Anlagen nach Abs. 1 Z. 1 auf Grund des Verhältnisses der Miteigentumsanteile oder einer hiervon abweichenden Vereinbarung der Mehrheit der Miteigentümer dem Verhältnis der Nutzungsmöglichkeit entspricht. Das Gericht hat, bei Vorliegen der Voraussetzungen, den der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit entsprechenden Verteilungsschlüssel nach billigem Ermessen festzusetzen.

(3) Die Vereinbarungen nach Abs. 1 Z. 1 und 2, sofern die Unterschriften der betreffenden Miteigentümer öffentlich beglaubigt sind, sowie die rechtskräftigen Entscheidungen nach Abs. 2 Z. 2 sind auf Antrag im Grundbuch anzumerken.

Erträge

§ 20. Für die Erträge gilt, bei Rechtsunwirksamkeit abweichender vertraglicher Vereinbarungen, folgendes:

1681 der Beilagen

17

1. Nutzungen aus Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, die im Wohnungseigentum stehen (§ 1 Abs. 1 und 2), kommen dem Wohnungseigentümer allein zu.

2. Nutzungen aus Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, die nicht im Wohnungseigentum stehen, gebühren den Eigentümern der Anteile, mit denen Wohnungseigentum nicht verbunden ist. Ein Wohnungseigentümer ist jedoch an diesen Nutzungen so weit beteiligt, als sein Miteigentumsanteil den Mindestanteil übersteigt.

3. Erträge der Liegenschaft, die nicht unter die Z. 1 und 2 fallen, gebühren den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile.

Erlöschen des Wohnungseigentums und Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums

§ 21. (1) Das Wohnungseigentum erlischt durch den Untergang des Gegenstandes des Wohnungseigentums oder durch die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichtes des Wohnungseigentümers; die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichtes bedarf der Zustimmung der Miteigentümer und der Buchberechtigten, deren Rechte den Mindestanteil belasten.

(2) Die Gemeinschaft des Eigentums an der Liegenschaft kann erst aufgehoben werden, sobald das auf der Liegenschaft erworbene Wohnungseigentum erloschen ist.

Ausschließung von Miteigentümern

§ 22. (1) Ein Wohnungseigentümer oder, falls Wohnungseigentum auf mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile einverleibt ist, auch ein anderer Miteigentümer, ist auf Klage der Mehrheit der übrigen Miteigentümer aus der Gemeinschaft auszuschließen, wenn er

1. seinen Pflichten aus der Gemeinschaft nicht nachkommt, besonders die ihm obliegenden Zahlungen auch nicht bis zum Schluß der dem Urteil des Gerichtes erster Instanz vorangehenden Verhandlung leistet; ist hierbei strittig, welche Zahlungen der geklagte Miteigentümer zu leisten hat, so ist hierüber abgesondert zu verhandeln und mit Beschuß zu entscheiden; zahlt der geklärte Miteigentümer sohin vor Schluß der dem Urteil des Gerichtes erster Instanz vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag, so ist die Klage abzuweisen; der geklärte Miteigentümer hat jedoch die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte;

2. von den in seinem Wohnungseigentum stehenden, den von ihm sonst benützten oder den der gemeinsamen Benützung dienenden Teilen der Liegenschaft einen die Interessen der übrigen Miteigentümer empfindlich schädigenden Gebrauch macht;

3. durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber einem Miteigentümer oder einer im Haus 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 Z. 2 und 3 steht dem Verhalten des auszuschließenden Miteigentümers das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der Personen gleich, die die in seinem Wohnungseigentum stehenden oder von ihm sonst benützten 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 dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils kann auf Antrag der Kläger die Versteigerung des Miteigentumsanteils und des allenfalls damit verbundenen Wohnungseigentums nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft durchgeführt werden.

(4) Findet ein durch ein Verhalten nach Abs. 1 Z. 2 oder 3 unmittelbar beeinträchtigter Wohnungseigentümer, der für dieses Verhalten keinen Anlaß gegeben hat, nicht die Unterstützung der Mehrheit zur Ausschließung des Wohnung- oder Miteigentümers, der das Verhalten gesetzt oder zu vertreten (Abs. 2) hat, so kann der beeinträchtigte Wohnungseigentümer den betreffenden Wohnung- oder Miteigentümer auf Unterlassung dieses Verhaltens klagen. Wird das Verhalten trotz dem der Klage stattgebenden Urteil und einer hierauf gegründeten Zwangsvollstreckung beharrlich fortgesetzt, so steht sodann die Klage auf Ausschließung auch dem beeinträchtigten Wohnungseigentümer zu.

Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisatoren

Vertragliche Schutzbestimmungen

§ 23. (1) Wohnungseigentumsbewerber ist derjenige, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder betagt, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit zugesagt worden ist. Wohnungseigentumsorganisatoren sind der — wenn auch bloß außerbücherliche — Liegenschaftseigentümer und jeder, der mit dem Wissen des Eigentümers die organisatorische oder administrative Abwicklung des Bauvorhabens durchführt oder an dieser Abwicklung beteiligt war.

(2) Hat der Wohnungseigentumsbewerber einem der Wohnungseigentumsorganisatoren die zahlenmäßig bestimmt vereinbarten Beträge für die Grund-, Bau- und sonstigen Kosten, die bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichten waren, geleistet, so hat er gegen den verfügberechtigten Wohnungseigentumsorganisator den unabdingbaren Anspruch,

1. daß ihm die zugesagte Wohnung oder sonstige Räumlichkeit zur Nutzung übergeben wird, sobald sie beziehbar ist, und

2. daß, sofern die Einverleibung seines Eigentumsrechts auf dem zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil nicht ohnehin schon für einen früheren Zeitpunkt vereinbart worden ist, nach Vollendung der Bauführung an der Baulichkeit, in der sich die zugesagte Wohnung oder sonstige Räumlichkeit befindet, ohne Verzug diejenigen Anträge gestellt und diejenigen Urkunden errichtet werden, die zur Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums geboten sind.

(3) Überdies haben die Wohnungseigentumsorganisatoren, vorbehaltlich weitergehender vertraglicher oder gesetzlicher Rechte der Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentümer, unabdingbar

1. vor oder mit der Zusage über die Einräumung des Wohnungseigentums dem Wohnungseigentumsbewerber bestimmt zu erklären, ob eine Entscheidung über den Nutzwert der zugesagten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit ergangen ist und welches Verhältnis sich hieraus zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft ergibt,

2. den Wohnungseigentumsbewerber in allen Verfahren auf Festsetzung der Nutzwerte zu benennen und

3. die Miteigentümer und die Wohnungseigentumsbewerber, die noch nicht Miteigentümer sind, ohne Verzug vom Inhalt und dem Tag der Zustellung der Benützungsbewilligung zu verständigen.

Rechtsunwirksame Vereinbarungen

§ 24. (1) Rechtsunwirksam sind Vereinbarungen oder Vorbehalte, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügbungsrechte aufzuheben oder zu beschränken, wie besonders

1. von Wohnungseigentumsorganisatoren vereinbarte Mietverträge oder Nutzungsverbehalte hinsichtlich von Teilen der Liegenschaft, die nur mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten im Wohnungseigentum stehen können oder an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann,

2. Vereinbarungen oder Vorbehalte über die Vergabe oder Durchführung von künftigen Instandhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten oder Vermittlungsaufträge jeder Art,

3. Vereinbarungen über Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte,

4. Vereinbarungen über Beschränkungen der nach den §§ 918 bis 921, 932 und 934 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs zustehenden Rechte oder

5. Vereinbarungen über Konventionalstrafen oder Reugelder.

(2) Der § 8 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und die dazugehörigen Durchführungsbestimmungen sind für den Bereich dieses Bundesgesetzes nicht anzuwenden. Unberührt bleiben hingegen Veräußerungsbeschränkungen, die auf Grund der Wohnbauförderungsgesetze oder von Wohnbauförderungsbestimmungen von Gebietskörperschaften zulässig sind, sowie pfandrechtliche Sicherstellungen, die mit der Finanzierung der das Wohnungseigentum betreffenden Bauführung zusammenhängen.

(3) Die Rechtsunwirksamkeit erstreckt sich auch auf den hieraus begünstigten Dritten, es sei denn, daß ihm die Absicht, auf der Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen, weder bekannt war noch bekannt sein mußte.

(4) Ist bei gerichtlicher Geltendmachung des Rücktritts durch den Wohnungseigentumsbewerber die Höhe der vom Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer noch zu leistenden Zahlungen strittig, so ist hierüber abgesondert zu verhandeln und mit Beschuß zu entscheiden. Zahlt der Wohnungseigentumsbewerber oder der Wohnungseigentümer sohn vor Schluß der dem Urteil des Gerichtes erster Instanz vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag, so ist die Klage abzuweisen; der Wohnungseigentumsbewerber oder der Wohnungseigentümer hat jedoch dem Kläger die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne seine Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts

§ 25. (1) Sind die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (§ 23 Abs. 2 Z. 2) säumig, so kann der Wohnungseigentumsbewerber den Eigentümer der Liegenschaft auf die Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums an der zugesagten Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit bei dem Bezirksgericht klagen, in dessen Sprengel die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit gelegen ist.

1681 der Beilagen

19

(2) Sind die für die Bestimmung des Mindestanteils maßgebenden Nutzwerte noch nicht festgesetzt oder wird bescheinigt, daß die Voraussetzungen zur Neufestsetzung der Nutzwerte vorliegen, so kann sich der Kläger die bestimmte Angabe des Mindestanteils, den er beansprucht, bis zur Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte vorbehalten. In diesem Fall hat das Gericht den Parteien die Stellung der Anträge zur Einleitung des Verfahrens auf Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte mit Beschuß aufzutragen und sein Verfahren zu unterbrechen. Das unterbrochene Verfahren ist nach der rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens über die Festsetzung oder die Neufestsetzung der Nutzwerte auf Antrag aufzunehmen.

(3) Klagt der Wohnungseigentumsbewerber den Liegenschaftseigentümer auf Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums, so kann er auch die Anmerkung dieses Streites im Grundbuch gleichzeitig mit der Klage oder später verlangen. Um die Anmerkung kann sowohl beim Prozeßgericht als auch beim Grundbuchsgericht angesucht werden. Diese Streitanmerkung hat zur Folge, daß das über die Klage ergehende Urteil auch gegen die Personen wirkt, die erst nach dem Einlangen des Gesuches um die Streitanmerkung beim Grundbuchsgericht bucherliche Rechte erlangt haben.

Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen

§ 26. (1) Über die Anträge in den im folgenden genannten Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist:

1. Festsetzung oder Neufestsetzung des Nutzwerts (§ 3);
2. Duldung oder Unterlassung von Änderungen einschließlich der Entschädigung eines hierdurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers (§ 13 Abs. 2);
3. Beteiligung der Minderheit an der Verwaltung (§ 15 Abs. 1) einschließlich der sonstigen Angelegenheiten der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft, über die nach dem 16. Hauptstück des zweiten Teiles des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist;
4. Streitigkeiten mit dem Verwalter über die
 - a) Legung der Rechnung oder der Vorausschau (§ 17 Abs. 2 Z. 1 und 2),
 - b) Rechtswirksamkeit einer Kündigung oder Abberufung durch die Miteigentümer sowie über einen Antrag eines Miteigentümers auf Abberufung (§ 18),
 - c) Abrechnung der Rücklage oder Herausgabe des Überschusses (§ 16 Abs. 3);

5. Zulässigkeit eines vereinbarten oder Festsetzung eines abweichenden Verteilungsschlüssels für Aufwendungen (§ 19 Abs. 2).

(2) In den im Abs. 1 genannten Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:

1. Allen Miteigentümern der Liegenschaft und den Wohnungseigentumsbewerbern, die dem Gericht vom Antragsteller bekanntgegeben oder sonst bekannt geworden sind, kommt Parteistellung zu. In den Verfahren nach Abs. 1 Z. 4 kommt auch dem Verwalter Parteistellung zu.

2. Sind zur Entscheidung Ermittlungen oder Beweisaufnahmen notwendig, so hat der Entscheidung eine mündliche Verhandlung vorzugehen.

3. Die Bestimmungen der Zivilprozeßordnung über die Protokolle, die Beweise, die Beschlüsse, das Rechtsmittel des Rekurses — mit Ausnahme der Bestimmung über die Unterfertigung eines schriftlichen Rekurses durch einen Rechtsanwalt — und über die mutwillige Prozeßführung (§ 408) sind anzuwenden.

4. Zustellungen an die Wohnungseigentümer können, sofern ihre Anschrift nicht bekannt ist, auch unter der Anschrift ihrer Wohnung oder ihrer sonstigen Räumlichkeit bewirkt werden; der § 111 der Zivilprozeßordnung gilt sinngemäß; bei Zustellung an mehrere Miteigentümer ist der § 97 der Zivilprozeßordnung anzuwenden.

5. Inwieweit die Kosten des Verfahrens von einer Partei zu ersetzen oder unter die Parteien zu teilen sind, hat das Gericht unter sinngemäßer Anwendung der §§ 41 ff. der Zivilprozeßordnung zu entscheiden. Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat jede Partei selbst zu tragen.

6. Eine Verweisung auf den Rechtsweg ist nicht zulässig.

7. Die rechtskräftigen Entscheidungen verpflichten alle Miteigentümer der Liegenschaft und bilden einen Exekutionstitel nach der Exekutionsordnung, sofern nach der Art der Entscheidung eine Exekution in Betracht kommt.

8. Von schriftlichen Anträgen sind so viele Ausfertigungen des Schriftsatzes zu überreichen, daß jedem Gegner eine Ausfertigung zugestellt und überdies eine für die Gerichtsakten zurückbehalten werden kann.

9. Den Anträgen auf Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte (§ 3) sind beizufügen

- a) die maßgebenden Bescheide der Baubehörde einschließlich der für die Baulichkeit gültigen Bau- und Änderungspläne,
- b) die von einem für Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder einem für dieses Fach allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen erstellte gegliederte Aufstellung über die Nutzflächen aller selbständigen

Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft oder die für die beantragte Neufestsetzung der Nutzwerte maßgebenden Änderungen und c) die im § 12 Abs. 2 Z. 2 genannte Befreiung der Baubehörde.

10. Den Anträgen auf Durchführung von Arbeiten (§ 15 Abs. 1 Z. 1) ist ein Kostenvorschlag über die beantragte Arbeit beizufügen.

11. Das Verfahren über einen Rechtsstreit kann unterbrochen werden, wenn die Entscheidung von einer Vorfrage abhängt, über die ein Verfahren nach Abs. 1 bereits anhängig ist.

(3) In den auf Grund des § 36 Abs. 1 und 2 des Mietengesetzes, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBL. Nr. 409/1974, durch Kundmachung bestimmten Gemeinden kann ein Verfahren auf Festsetzung oder Neufestsetzung des Nutzwerts (§ 3) bei Gericht nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht worden ist; diesbezüglich gelten auch die § 36 Abs. 3 bis 5 und § 37 des Mietengesetzes.

Gerichtsgebühren; Abgabenfreiheit

§ 27. (1) Für die im § 26 genannten Verfahren ist die in der Tarifpost 14 lit. b des Tarifes zum Gerichts- und Justizverwaltungsgebührgesetzes 1962 bestimmte Pauschalgebühr zu entrichten.

(2) Überträgt ein Wohnungseigentümer, dem vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes das Wohnungseigentum eingeräumt worden ist, vor dem 1. September 1977 seinem Ehegatten den zur Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums erforderlichen Anteil am Mindestanteil, so sind die hierzu erforderlichen Vermögensübertragungen und bucherlichen Eintragungen

1. von der Grunderwerbsteuer, der Schenkungssteuer, den Stempel- und Rechtsgebühren und
2. von den gerichtlichen Eingaben- und Eintragungsgebühren befreit.

Inkrafttreten

§ 28. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. September 1975 in Kraft.

Außerkrafttreten, Übergang

§ 29. (1) Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes tritt das Wohnungseigentumsgesetz, BGBL. Nr. 149/1948, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBL. Nr. 28/1951, mit den folgenden Einschränkungen außer Kraft:

1. Die §§ 2 und 5 sind in den Fällen weiterhin anzuwenden, in denen zumindest an einer Wohnung (einem Geschäftsraum) das Wohnungseigentum nach den bisher geltenden Vorschriften erworben worden ist. Dabei ist der § 3 Abs. 2 Z. 2 und Abs. 3 in Verbindung mit den § 4

Abs. 3 und § 5 Abs. 3 des vorliegenden Bundesgesetzes sinngemäß anzuwenden. Wird aber eine solche Grundbuchseinklebung umgeschrieben, so ist das Wohnungseigentum auf dem Mindestanteil einzutragen, mit dem es verbunden ist.

2. Die Rechtswirksamkeit einer nach § 8 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes, BGBL. Nr. 149/1948, geschlossenen abweichenden vertraglichen Regelung ist nach den bisherigen Vorschriften zu beurteilen. Jedoch kann jeder Miteigentümer eine vom § 20 Z. 3 des vorliegenden Bundesgesetzes abweichende vertragliche Regelung aufkündigen, wenn nach ihr einem Miteigentümer aus den Erträgnissen ein solcher Anteil zusteht, der den ihm nach § 20 Z. 3 des vorliegenden Bundesgesetzes gebührenden Anteil um mehr als die Hälfte übersteigt; von dem diesem Miteigentümer zustehenden Anteil sind aber die Beträge abzuziehen, die von ihm zur Tilgung der von ihm zur Erzielung dieser Erträgnisse etwa gemachten Sonderaufwendungen zuzüglich einer angemessenen Verzinsung des hierzu aufgewendeten eigenen oder fremden Kapitals noch aufgebracht werden müssen. Die Aufkündigung ist schriftlich an den durch die abweichende vertragliche Regelung begünstigten Miteigentümer zu richten; sie wirkt frühestens ab dem auf die Zustellung folgenden zweiten Monatsersten.

(2) Im übrigen ist dieses Bundesgesetz auch auf die Wohnungseigentumsrechte, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes begründet wurden sind, sowie auf die Rechtsgeschäfte anzuwenden, die Wohnungseigentümer, Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisatoren vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes untereinander oder mit Dritten geschlossen haben; hierbei gelten aber die folgenden Besonderheiten und Einschränkungen:

1. Klagt ein Wohnungseigentumsbewerber auf Grund einer vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes gegebenen Zusage nach § 23 Abs. 1 auf Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums, so kann der geklagte Wohnungseigentumsorganisator, sofern die Einverleibung des Eigentumsrechts nicht ohnehin schon für den eingeklagten oder einen früheren Zeitpunkt vereinbart worden ist, verlangen, daß die Verurteilung nur Zug um Zug gegen Zahlung der Beträge erfolgt, die der Wohnungseigentumsbewerber den Wohnungseigentumsorganisatoren schuldet.

2. Der Wohnungseigentumsorganisator darf ein eingeräumtes Vorkaufsrecht nur so lange geltend machen, als er Gläubiger des verpflichteten Wohnungseigentümers ist; hierbei ist eine vom vollständigen Kaufpreis abweichende Verabredung (§ 1077 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs) rechtsunwirksam.

1681 der Beilagen

21

3. Obligatorische Nutzungsrechte, die sich ein Wohnungseigentumsorganisator, der nicht Miteigentümer der Liegenschaft ist, an den im § 1 Abs. 2 und 3 genannten Teilen der Liegenschaft ohne eine allen Wohnungseigentümern zugekommene oder zukommende angemessene Gegenleistung vorbehalten oder ausbedungen hat, können von der Mehrheit der Miteigentümer aufgekündigt werden; die Aufkündigung ist schriftlich an den Wohnungseigentumsorganisator zu richten; sie wirkt frühestens ab dem auf die Zustellung folgenden zweiten Monatsersten.

4. Miet- oder Nutzungsverträge, die ein Wohnungseigentumsorganisator vor dem 1. Juli 1975 über Teile der Liegenschaft, über deren Vermietung nach § 14 Abs. 1 Z. 7 die Mehrheit entscheidet, mit einem Dritten geschlossen hat, können von der Mehrheit der Miteigentümer, ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen, unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten gerichtlich aufgekündigt werden, wenn der (das) vom Mieter (Nutzungsberechtigten) nach der Begründung des Wohnungseigentums zu entrichtende Mietzins (Nutzungsentgelt) weniger als die Hälfte des angemessenen Mietzinses (Nutzungsentgelt) beträgt und ihm im

Zeitpunkt der Vertragsschließung bekannt sein mußte, daß auf der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet wird. Der Mieter (Nutzungsberechtigte) kann aber die Kündigung durch die Verpflichtung zur Zahlung des für den Mietgegenstand (Nutzungsgegenstand) angemessenen Mietzinses (Nutzungsentgelts) abwenden. Ist die Höhe des angemessenen Mietzinses (Nutzungsentgelts) strittig, so ist hierüber abgesondert zu verhandeln und mit Beschuß zu entscheiden. Verpflichtet sich der Gekündigte sohn vor Schluß der dem Urteil des Gerichtes erster Instanz vorgehenden Verhandlung zur Zahlung des angemessenen Mietzinses (Nutzungsentgelts), so ist die Kündigung aufzuheben; der Gekündigte hat jedoch die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne diese Verpflichtung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

Vollziehung

§ 30. Mit der Vollziehung des § 27 Abs. 2 Z. 1 ist der Bundesminister für Finanzen, des § 24 Abs. 2 ist der Bundesminister für Bauten und Technik und der übrigen Bestimmungen ist der Bundesminister für Justiz betraut.