

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

14. 3. 1972

Regierungsvorlage**Bundesgesetz vom XXXXXXXXXXXX
über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (Wohnungseigentumsgesetz 1972 — WEG 1972)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

Begriff

§ 1. (1) Das Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dringliche Recht, eine selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Zu den sonstigen Räumlichkeiten gehören besonders die selbständigen Geschäftsräume einschließlich der Einstellräume eines Garagenbetriebes und die selbständigen, in sich abgeschlossenen Räume je eines Wohnungseigentümers zur Einstellung von Kraftfahrzeugen.

(2) Mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten können auch andere Teile der Liegenschaft, wie besonders offene Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, sonstige Ein- oder Abstellplätze, im Wohnungseigentum stehen, sofern sie von den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, von der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit aus unmittelbar zugänglich und deutlich abgegrenzt sind.

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

Recht und Titel zum Erwerb des Wohnungseigentums

§ 2. (1) Das Wohnungseigentum kann von jedem Miteigentümer, dessen Anteil den zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil erreicht, oder von Ehegatten erworben werden, deren Miteigentumsanteile je den halben Mindestanteil erreichen.

(2) Das Wohnungseigentum kann nur durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer eingeräumt werden; ein Miteigentümer, der bereits Wohnungseigentümer ist, darf seine Zustimmung nur verweigern, wenn durch das Wohnungseigentum, das neu erworben 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 oder sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht. An die Stelle der Nutzwerte treten die Nutzflächen als Berechnungsgrundlage, wenn sich alle Miteigentümer der Liegenschaft hierüber einigen. Diese Vereinbarung bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(2) Die Nutzwerte sind vom Gericht festzusetzen. Zur Antragstellung ist jeder Miteigentümer der Liegenschaft und jede Person berechtigt, die einen Anspruch auf Übertragung eines Miteigentumsanteils zur Begründung des Wohnungseigentums hat.

(3) Sind vor der Vollendung der Bauführung die Nutzwerte gerichtlich festgesetzt oder die Nutzflächen als Berechnungsgrundlage vereinbart worden, so kann nach der Vollendung der Bauführung bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung beantragt werden, daß die Nutzwerte neu oder anstatt der vereinbarten Berechnung festgesetzt werden. Dem Antrag ist stattzugeben, wenn sich durch diese Festsetzung eine Änderung des Mindestanteils auch nur eines Wohnungseigentümers um mindestens 10 v. H. ergibt. Auf das Antragsrecht kann vor der Vollendung der Bauführung nicht rechtswirksam verzichtet werden. Der nach der Vollendung der Bauführung erklärte Verzicht bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(4) Werden die Nutzwerte neu oder anstatt der vereinbarten Berechnung vom Gericht festgesetzt (Abs. 3), so sind die Miteigentümer, die einen Miteigentumsanteil zur Begründung des Wohnungseigentums erworben oder einem dieser Miteigentümer den zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil veräußert haben, gegenseitig verpflichtet, die Miteigentumsanteile zu übernehmen oder zu übertragen, damit jedem von ihnen der nach der Festsetzung der Nutzwerte nach Abs. 3 zur Begründung seines Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil zukommt. Diese Pflicht geht auf die Rechtsnachfolger im Miteigentum über. Mangels einer anderen Vereinbarung ist für die übernommenen Miteigentumsanteile kein Entgelt zu entrichten; die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat der Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigentumsanteil übertragen wird.

Nutzwert

§ 4. (1) Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit ist unter Vernachlässigung von Dezimalstellen in einer ganzen Zahl auszudrücken; sie ist aus der Nutzfläche der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit und entsprechenden Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede zu errechnen, die sich besonders aus der Zweckbestimmung, Lage, über oder unter dem Durchschnitt liegenden Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft (§ 1 Abs. 2) oder nicht allein auf Kosten eines Miteigentümers vorgenommenen sonstigen besseren Ausstattung oder Grundrißgestaltung der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit ergeben.

(2) Werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 10 v. H. der Nutzfläche der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit rechtfertigen, sind zu vernachlässigen.

Nutzfläche

§ 5. (1) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder 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 selbständigen Wohnung oder sonstigen selbständigen 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; beim Gesamtausmaß der Bodenfläche einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit sind Bruchteile von Quadratmetern zu vernachlässigen.

Verbindung mit dem Mindestanteil

§ 6. (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

§ 7. (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

§ 8. (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 Ehegatten dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit nur gemeinsam verfügen.

(3) Die Ehegatten haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand.

Wohnungseigentum der Ehegatten im Todesfall

§ 9. (1) Geht beim Tod eines Ehegatten der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum an den überlebenden Ehegatten nicht ohnehin als Erben oder Vermächtnisnehmer allein über, so wächst er ihm als Eigentum zu. Der Zuwachs tritt jedoch nicht ein, wenn vor dem Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses, mit dem das Inventar oder eidesstattige Vermögensbekenntnis der Verlassenschaftsabhandlung zugrunde gelegt wird, vom überlebenden Ehegatten und den Erben des Verstorbenen mit Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung geschlossen wird, auf Grund deren der gesamte Mindestanteil an eine Person ungeteilt oder an Ehegatten je zur Hälfte unter gleichzeitigem Erwerb des gemeinsamen Wohnungseigentums übergeht. 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 Zuwachsrechts 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 Übernahmepreises. Der Übernahmepreis ist, sofern er nicht von dem überlebenden Ehegatten und den Erben des Verstorbenen mit Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten einvernehmlich bestimmt wird, die Hälfte des gemeinen Wertes des Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums.

(3) Ist der Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung, die dem überlebenden Ehegatten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, so sind auf seinen Antrag der Übernahmepreis, die Fälligkeit und die Verzinsung vom Verlassenschaftsgericht nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung

der Einkommens- und Vermögensverhältnisse des überlebenden Ehegatten so zu bestimmen, daß ihm die Berichtigung ohne Verlust der Wohnung bei Aufrechterhaltung einer angemessenen Lebenshaltung möglich ist. Ist der Übernahmepreis ermäßigt worden und veräußert der überlebende Ehegatte den Mindestanteil binnen sechs Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft der Einantwortung, so ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Übernahmepreis und der Hälfte des Erlöses auf Antrag als eine nachträglich hervorgekommene Forderung der Verlassenschaft zu behandeln; geschieht die Veräußerung im Weg der Zwangsversteigerung, so bezieht sich die Nachtragsabhandlung auf die Hälfte des Meistbots, soweit es dem Verpflichteten aus der Verteilungsmasse zugewiesen wird.

Wohnungseigentum der Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe

§ 10. (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 Begehren 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 Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe mehr als ein Jahr vergangen ist. Nach dem Ablauf dieser Frist kann der Anspruch auf Aufhebung der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Ist ein Verfahren nach Abs. 2 anhängig, so endet die Frist nicht vor dem Eintritt der Rechtskraft der Entscheidung in diesem Verfahren.

(2) Können sich die bisherigen Ehegatten nicht darüber einigen, wem von ihnen die im gemeinsamen Wohnungseigentum stehende Ehewohnung zufallen soll, so hat das Gericht 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 Übernahmepreises 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 Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe. Eine rechtsgestaltende Entscheidung über die im gemeinsamen Wohnungseigentum stehende Ehewohnung nach anderen Vorschriften ist unzulässig.

(3) Der Übernahmepreis ist, sofern er nicht von den bisherigen Ehegatten einvernehmlich

bestimmt wird, die Hälfte des gemeinen Wertes des Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums. Dient die Ehwohnung dem bisherigen Ehegatten, dem der Anteil des anderen Ehegatten am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum übertragen wird, zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so sind auf seinen Antrag der Übernahmepreis, 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. Ist der Übernahmepreis ermäßigt worden und veräußert der Ehegatte, dem der Anteil des anderen Ehegatten übertragen worden ist, den Mindestanteil binnen sechs Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft der Entscheidung über die Ermäßigung des Übernahmepreises, so hat der andere Ehegatte Anspruch auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem Übernahmepreis und der Hälfte des Erlöses; geschieht die Veräußerung im Weg der Zwangsversteigerung, so bezieht sich der Anspruch auf die Hälfte des Meistbots, soweit es dem Verpflichteten aus der Versteigerung zugewiesen wird.

(4) Wird die Miteigentumsgemeinschaft am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum nach der Nichtigerklärung, 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 Wohnungseigentum nach Abs. 2 nicht oder nicht mehr zu, so hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.

Einverleibung des Wohnungseigentums

§ 11. (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, sofern die Urkunden dem Grundbuchsgericht noch nicht vorliegen, jedenfalls beizulegen

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

2. der baubehördlich genehmigte Bauplan,

3. die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer über die Berechnung der Mindestanteile nach der Nutzfläche und die von einem für Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder gerichtlich beideten Sachverständigen erstellte gegliederte Aufstellung über die Nutzflächen aller selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft oder, sofern eine solche Vereinbarung nicht vorgelegt wird, die rechtskräftige Entscheidung des Gerichtes über die Festsetzung der Nutzwerte.

(3) Werden nach der Einverleibung des Wohnungseigentums die Nutzwerte neu oder anstatt der vereinbarten Berechnung vom Gericht festgesetzt (§ 3 Abs. 3), so sind auf Antrag die Mindestanteile (die Anteile am Mindestanteil) der Miteigentümer nach § 136 Abs. 1 GBG 1955 zu berichtigen; Voraussetzung ist, daß sich die Miteigentümer in einer für die Einverleibung gültigen Form verpflichtet haben, die Anteile zu übernehmen oder zu übertragen, damit jedem von ihnen der nach der Festsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 3 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. Reicht nach der rechtskräftigen Festsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 3 der Miteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers zum Erwerb des Wohnungseigentums nicht mehr aus, so ist dieses Wohnungseigentum von Amts wegen zu löschen; im übrigen sind die §§ 131 bis 135 GBG 1955 sinngemäß anzuwenden.

Verwaltung des Wohnungseigentums

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

(2) Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auf seine Kosten berechtigt, falls die Änderung 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 zur Folge hat. Müssen für eine solche Änderung andere Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, so kann diese Änderung von den anderen Miteigentümern nicht untersagt werden, falls sie entweder der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dient. Die Anlegung von Licht-, Gas- und Kraftleitungen, die Einleitung von Wasser und Fernsprecher

sowie ähnliche Einrichtungen können 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 zumutbar ist. Ist für Änderungen, die die anderen Miteigentümer dulden müssen, eine behördliche Bewilligung erforderlich, so dürfen die anderen Miteigentümer eine allenfalls erforderliche Zustimmung nicht verweigern.

(3) Der Wohnungseigentümer hat die Wohnung oder sonstige Räumlichkeit und die für die Wohnung oder 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

§ 13. Für die Verwaltung der Liegenschaft gelten die Bestimmungen des 16. Hauptstücks des zweiten Teiles des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs mit den folgenden Besonderheiten:

1. Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, daß von allen Miteigentümern monatlich Beiträge zur Bildung einer angemessenen Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten entrichtet werden.

2. Jeder Wohnungseigentümer kann die Bestellung eines gemeinsamen Verwalters, wenn dies zur Wahrung der gemeinsamen Interessen geboten ist, und die Ersetzung des bestellten Verwalters durch einen anderen verlangen, wenn der bestellte die ihm obliegenden Pflichten grob vernachlässigt.

3. Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, daß für die Liegenschaft eine angemessene Feuerversicherung, Leitungswasserschädenversicherung und Haftpflichtversicherung geschlossen wird.

4. Jeder Wohnungseigentümer hat Schäden an den gemeinsamen Teilen der Liegenschaft bei sonstiger Schadenersatzpflicht ohne Verzug dem gemeinsamen Verwalter, ist ein solcher aber nicht bestellt, den übrigen Miteigentümern anzuzeigen. Bei Gefahr im Verzug darf jeder Wohnungseigentümer auch ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen treffen.

5. Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, daß Arbeiten an den gemeinsamen Teilen der Liegenschaft, die zur Erhaltung des Hauses unbedingt notwendig sind oder der ordnungsgemäßen Erhaltung seiner im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit einschließlich der damit im Wohnungseigentum stehenden anderen Teile der Liegenschaft dienen, binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden.

6. Jeder Wohnungseigentümer, dem die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teiles der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist, kann, sofern nicht die Mehrheit der Miteigentümer ohnedies die Aufnahme eines Darlehens beschließt, verlangen, daß ihm die anderen Miteigentümer die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrags in angemessenen Raten gegen Bestellung einer Hypothek auf seinem Miteigentumsanteil stunden; der Wohnungseigentümer hat für den so gestundeten Betrag die ortsüblichen Hypothekarzinsen zu entrichten.

7. Arbeiten, die über die ordnungsgemäße Erhaltung der gemeinsamen Teile der Liegenschaft hinausgehen (Verbesserungen), bedürfen der Zustimmung aller Miteigentümer, sofern die Kosten aus der Rücklage nicht gedeckt werden können und Arbeiten, die der ordnungsgemäßen Erhaltung dienen, in absehbarer Zeit nicht erforderlich sind. Der Zustimmung der übrigen Miteigentümer bedarf es nicht, wenn die Verbesserung von der Mehrheit beschlossen wird, diese allein die Kosten trägt und die Überstimmten durch die Verbesserung nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

Rücklage

§ 14. (1) Bei der Feststellung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die Kosten der in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungs- und tunlichen Verbesserungsarbeiten sowie auf die wirtschaftliche Lage aller Miteigentümer entsprechend Bedacht zu nehmen. Die Rücklage ist soweit wie möglich und tunlich fruchtbringend anzulegen.

(2) Die Rücklage darf nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten und zur Abstattung eines zur ihrer Deckung aufgenommenen Darlehens verwendet und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden.

(3) Wird eine Verwaltung beendet, so hat der Verwalter die Rücklage einschließlich der Zinsen an den neuen Verwalter herauszugeben; hiervon abweichende Vereinbarungen sind rechtsunwirksam. Wird ein Verwalter durch das Gericht enthoben, so ist ihm aufzutragen,

die Rücklage einschließlich der Zinsen binnen 14 Tagen bei Zwangsvollstreckung an den neuen Verwalter herauszugeben.

Aufwendungen und Erträge

§ 15. (1) Die Aufwendungen für die gemeinsamen Teile der Liegenschaft einschließlich der Rücklage sind von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Eine davon abweichende Vereinbarung der Miteigentümer bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie wirkt dritten Personen gegenüber, sobald diese der Vereinbarung beitreten. Betrifft die abweichende vertragliche Regelung Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, wie etwa für einen Personenaufzug oder eine Sammelheizung, wenn sie nicht von allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile genutzt werden, so sind an die rechtswirksam geschlossene abweichende vertragliche Regelung auch die Einzelrechtsnachfolger in das Miteigentum gebunden.

(2) Für die Erträge gilt, bei Rechtswirksamkeit abweichender vertraglicher Vereinbarungen, folgendes:

1. Nutzungen aus Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, die im Wohnungseigentum stehen, 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 soweit 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

§ 16. (1) Das Wohnungseigentum erlischt durch den Untergang des Gegenstands des Wohnungseigentums; das gleiche gilt, wenn es auf Grund eines Verzichtes des Wohnungseigentümers mit Zustimmung der Miteigentümer und der Buchberechtigten, deren Rechte den Mindestanteil belasten, gelöscht wird.

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

Ausschließung von Miteigentümern

§ 17. (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 und die ihm obliegenden Leistungen auch nicht bis zum Schluß der gerichtlichen Entscheidung erster Instanz unmittelbar vorangehenden Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung erfüllt;

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 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.

Verfahren außer Streitsachen

§ 18. (1) Über die in den § 3, § 12 Abs. 2, § 13 Z. 1, 2, 3, 5, 6 und 7, § 14 Abs. 1 und 3 genannten Ansprüche hat auf Antrag das Bezirksgericht zu entscheiden, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Für das Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:

1. Allen Miteigentümern der Liegenschaft kommt Parteistellung zu. Im Verfahren über die Ersetzung des Verwalters durch einen anderen (§ 13 Z. 2) und die Herausgabe der Rücklage (§ 14 Abs. 3) kommt auch dem Verwalter Parteistellung zu.

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

3. Die Bestimmungen der Zivilprozeßordnung über die Protokolle, die Aufnahme von Beweisen und das Rechtsmittel des Rekurses — mit Ausnahme der Bestimmung über die Unterfertigung eines schriftlichen Rekurses durch einen Rechtsanwalt — sind anzuwenden.

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

5. Eine Verweisung auf den Rechtsweg ist nicht zulässig.

6. 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.

7. 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.

8. Den Anträgen nach § 3 Abs. 1 bis 3 sind beizufügen

- a) der baubehördlich genehmigte Bauplan,
- b) die von einem für Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder gerichtlich beeideten Sachverständigen erstellte gegliederte Aufstellung über die Nutzflächen aller selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft.

9. Den Anträgen nach § 13 Z. 5 ist ein Kostenvoranschlag über die beantragte Arbeit beizufügen.

(2) Für das Verfahren über Anträge nach § 10 Abs. 2 und 3 gelten die §§ 11, 13 bis 16, 20 und 22 der Sechsten Durchführungsverordnung zum Ehegesetz sinngemäß.

Gerichtsgebühren

§ 19. Für Verfahren, für die der § 18 Abs. 1 gilt, ist die in der Tarifpost 14 lit. b des Tarifes zum Gerichts- und Justizverwaltungsgebührengesetz 1962 bestimmte Pauschalgebühr zu entrichten.

Anbotspflicht

§ 20. Wird an Wohnungen (Geschäftsräumen) Wohnungseigentum begründet, für

deren Wiederherstellung Fondshilfe nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz beantragt, jedoch Darlehen nach § 36 Abs. 4 des Wohnbauförderungsgesetzes gewährt worden sind oder gewährt werden, so gilt für die Altmietler der § 20 Abs. 2 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes.

Inkrafttreten

§ 21. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1973 in Kraft.

Außerkräfttreten, Übergang

§ 22. (1) Vorbehaltlich der Abs. 2 und 3 tritt mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes das Wohnungseigentumsgesetz, BGBl. Nr. 149/1948, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 28/1951 außer Kraft.

(2) Die §§ 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes, BGBl. Nr. 149/1948, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 28/1951 sind in den Fällen weiterhin anzuwenden, in denen zumindest an einer Wohnung (einem Geschäftsraum) das Wohnungseigentum nach den bisher geltenden Vorschriften erworben worden ist. Wird aber eine solche Grundbucheinlage umgeschrieben, so ist das Wohnungseigentum auf dem Miteigentumsanteil einzutragen, mit dem es verbunden ist.

(3) 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 § 15 Abs. 2 Z. 3 abweichende vertragliche Regelung aufkündigen, wenn nach ihr einem Miteigentümer aus den Erträgen ein solcher Anteil zusteht, der den ihm nach § 15 Abs. 2 Z. 3 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 Erträge 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 Zustimmung folgenden zweiten Monatsersten.

Vollziehung

§ 23. Mit der Vollziehung des § 20 ist der Bundesminister für Bauten und Technik, mit der Vollziehung der übrigen Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

Erläuterungen

I.

Allgemeiner Teil

„Die Schwierigkeiten der Beschaffung der finanziellen Mittel für den zur Behebung der Wohnungsnot dringendst erforderlichen Bau neuer Wohnhäuser, besonders aber die Schwierigkeiten bei der Beschaffung der notwendigen Mittel für den Wiederaufbau kriegsbeschädigter oder zerstörter Wohnhäuser“ (676 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates — V. GP) waren der äußere Anlaß zur Schaffung der bis dahin dem österreichischen Rechtsbereich fremden Rechtseinrichtung des Wohnungseigentums. Mit dem Wohnungseigentumsgesetz vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr. 149 (im folgenden als „WEG 1948“ bezeichnet), wurden aber nicht nur neue Möglichkeiten zur Milderung der damals besonders drückenden quantitativen Wohnungsnot, sondern es wurde damit auch eine Rechtseinrichtung gefunden, deren Bestand in der österreichischen Rechtsordnung als gesichert gelten kann. Die damals ausgesprochene Hoffnung, die Wohnungswerber seien bereit, ihre finanziellen Mittel zur Wiederherstellung von Wohnungen zur Verfügung zu stellen, sofern Gewähr für eine vollständige Sicherung des beigestellten Kapitals und für eine dauernde Befriedigung des Wohnbedürfnisses geboten werde, hat sich als richtig erwiesen; diese Bereitschaft der Wohnungswerber besteht unvermindert weiter.

Durch die bisher einzige Novelle vom 15. Dezember 1950, BGBl. Nr. 28/1951, wurde mit der Änderung des § 5 Abs. 2 lit. a die Sicherung des beigestellten Kapitals verstärkt.

Nun aber erweist sich eine Neuordnung des Wohnungseigentumsrechts als erforderlich. Sie wird mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf angestrebt:

1. Eines der Hauptanliegen des Entwurfes ist, die ordnungsgemäße Erhaltung und damit den Bestand der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen und Räumlichkeiten in einem verstärkten Maß zu sichern; es handelt sich hierbei um ein Gebot, das besonders durch den Verlauf der Zeit und die dadurch bedingte größere

Reparaturanfälligkeit der zum Teil schon älteren Wohnungseigentumshäuser immer zeitgemäßer wird. Wenn es auch bisher diesbezüglich noch zu keinen besonderen Schwierigkeiten gekommen ist, muß dieses Anliegen dennoch als dringlich bezeichnet werden, weil, besonders in den Zeiten eines vermehrten Erhaltungsaufwands, die geltenden Verwaltungsvorschriften des 16. Hauptstücks des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs (im folgenden als „ABGB“ bezeichnet) nicht immer ausreichen, um die im Interesse jedes einzelnen Wohnungseigentümers gebotene ordnungsgemäße Erhaltung des im Wohnungseigentum geteilten Hauses rechtzeitig und einwandfrei sicherzustellen.

Die geltenden Verwaltungsvorschriften reichen zur Sicherung der mit dem WEG 1948 angestrebten dauernden Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Wohnungseigentümers besonders in den folgenden Fällen nicht aus:

a) wenn an dem im Wohnungseigentum geteilten Haus Schäden auftreten, die den Bestand des Hauses oder die ordnungsgemäße Benützung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit gefährden, und die Mehrheit der Miteigentümer — aus welchen Gründen immer — untätig bleibt. Hier muß auch dem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht eingeräumt werden, die gebotene Abhilfe zu fordern und durchzusetzen (§ 13 Z. 5). Die im Begutachtungsverfahren verschiedentlich geäußerte Sorge eines allfälligen Fehlverhaltens einzelner Wohnungseigentümer muß gegenüber diesem elementaren Sicherheitsinteresse in den Hintergrund treten, zumal da einem allfälligen Fehlverhalten auch im verfahrensrechtlichen Bereich entgegengetreten werden kann;

b) wenn es dem einzelnen Wohnungseigentümer unmöglich oder unzumutbar ist, den auf ihn entfallenden Teil notwendiger Erhaltungsauslagen sofort aufzubringen. Hier gebietet die freiwillig begründete Rechtsgemeinschaft ein besonderes Solidaritätsbewußtsein aller Miteigentümer, das sich in zweifacher Hinsicht äußern muß: einerseits in der Bereitschaft zur vorbeugenden Bildung einer Rücklage (§ 13 Z. 1 und § 14); andererseits in der Bereitschaft, bei der

Bedeckung eines durch Erhaltungsarbeiten entstehenden Fehlbetrags auch auf die allfällige Notlage der Partner im Wohnungseigentum entsprechend Bedacht zu nehmen (§ 13 Z. 6).

Überdies erfordert das Zusammentreffen der in einem im Wohnungseigentum geteilten Haus bestehenden, teils gleichgerichteten, teils aber auch konkurrierenden Einzel- und Gemeinschaftsinteressen einen dem Gedanken des Wohnungseigentums angemessenen weiteren Ausbau der Verwaltungsvorschriften; hierzu ist besonders auf die Bestimmungen über die Bestellung und die Ersetzung eines gemeinsamen Verwalters (§ 13 Z. 2), die Eingehung von Versicherungen (§ 13 Z. 3), die Pflicht zur Anzeige von Schäden (§ 13 Z. 4) bzw. zur Duldung von Erhaltungsarbeiten (§ 12 Abs. 3), das Gebot der ordnungsgemäßen Wartung und Erhaltung des im Wohnungseigentum stehenden Gegenstandes (§ 12 Abs. 3), das Recht zur Vornahme von Änderungen daran (§ 12 Abs. 2) und die Willensbildung bei der Vornahme von Verbesserungen (§ 13 Z. 7) hinzuweisen.

Obwohl gegen den Gesetzgeber des WEG 1948 zum Teil bereits der Vorwurf einer allzu großen „Faszination ... durch das Mietengesetz“ erhoben worden ist (besonders *W e g a n*, Ist das Wohnungseigentumsgesetz reformbedürftig? *ImmZ* 1970, 361), sieht der Entwurf insoweit eine weitere Angleichung an das Mietengesetz (im folgenden als „MG“ bezeichnet) vor, als zumindest dem Grundsatz nach eine wesensgleiche Aufgabenstellung besteht oder in Judikatur oder Lehre bereits zum geltenden WEG 1948 die singemäße Anwendung der entsprechenden Bestimmungen des MG anerkannt oder gefordert worden ist; dies gilt im besonderen für den im Bereich der Verwaltung gebotenen Interessenausgleich.

2. Überdies greift der Entwurf eine Reihe von Anregungen auf, die im Verlauf der Zeit zur Ausgestaltung des Wohnungseigentumsrechts vorgetragen worden sind. Hervorzuheben sind vor allem die folgenden Anregungen:

a) Einwendungen wurden (vgl. *Dietrich*, Die Parifizierung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, *OJZ* 1963, 371) und werden (vgl. *W e g a n*, aaO) vor allem gegen den § 2 erhoben, wonach „der Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers ... nicht kleiner sein darf, als es dem Verhältnis des Jahresmietzinses der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (des Geschäftsraums) für 1914 zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinse aller Wohnungen (Geschäftsräume) der Liegenschaft für 1914 entspricht ...“. Obwohl sich die Kritik besonders gegen den Jahresmietzins für 1914 richtet, wird im wesentlichen doch die Auffassung der Bestimmungen über den Mindestanteil (*Dietrich*, aaO) und ihre Auffassung bei gleichzeitiger Einräumung

der Möglichkeit, den Anteil durch das Gericht in den Fällen zu bestimmen, in denen sich die Parteien über die Höhe der Miteigentumsanteile nicht einigen können (*W e g a n*, aaO), gefordert.

Der Entwurf sieht einen Mittelweg vor (§ 3). Er hält an dem Grundsatz des Mindestanteils fest. Dies besonders deswegen, weil die Größe des Miteigentumsanteils nicht nur für die Höhe des Kaufpreises, sondern — in der Regel auch — für die Verteilung der künftigen Lasten und Erträge entscheidend ist (§ 15); diese auch in die Zukunft wirkende Folge erfordert eine besondere Regelung. Dieser Grundsatz ist überwiegend auch im Begutachtungsverfahren anerkannt worden. Den vereinzelt gebliebenen Vertretern der „freien“ Anteilsbildung ist einerseits das in unserer Rechtsordnung begründete Gebot der grundsätzlichen Übereinstimmung des sachen- und schuldrechtlichen Bereiches sowie andererseits die besonders bei den Großplanungen des Wohnungseigentumsbaus bestehende Unzahl von juristischen, technischen und wirtschaftlichen Fragen entgegenzuhalten.

Im Sinn der erhobenen Einwendungen geht aber der Entwurf von der geltenden Berechnungsgrundlage — Jahresmietzins (Jahresmietwert) für 1914 — ab, zumal da die größere Anzahl der im Wohnungseigentum geteilten Häuser die Neubauten stellen. Als Berechnungsgrundlage soll in Hinkunft der Nutzwert dienen. Der Entwurf räumt aber den Miteigentümern ein, an Stelle der Nutzwerte die Nutzflächen als Berechnungsgrundlage zu vereinbaren (§ 3 Abs. 1).

Die Vor- und Nachteile dieser Berechnungsformen sind augenscheinlich. Die Berechnung nach dem Nutzwert ist die gebräuchliche Berechnungsart. Sie ist aber in der Regel mit einem erheblichen Verwaltungs- und Kostenaufwand verbunden. Von der Übergangs- und Einführungszeit abgesehen, ist aber auch diese Berechnungsform nicht aufwendiger als die geltende Berechnungsform nach dem Jahresmietzins (Jahresmietwert) für 1914, zumal da die für die Berechnung maßgebenden Tatbestandsmerkmale leichter erhoben, erfaßt und beurteilt werden können als die in der Kronenwährung ausgedrückten, zumeist nur fiktiven Jahresmietzinse (Jahresmietwerte) für 1914.

Die Berechnung nach der Nutzfläche ist in der Regel nur zielführend, wenn die Gleichwertigkeit der Nutzflächeneinheiten gegeben und für die Wohnungseigentumswerber auch überschaubar ist. Sie ist in der Regel wesentlich einfacher und billiger als die Berechnung nach dem Nutzwert. Obwohl im Begutachtungsverfahren zum Teil bezweifelt worden ist, daß der Berechnung nach der Nutzfläche eine praktische Bedeutung beizumessen sein wird, hält der Entwurf an dieser einfacheren und billigeren Berechnungsform als

Alternativlösung aus der Überzeugung fest, daß bei den zumeist überschaubaren kleineren Planungen — der Wohnungseigentumsbau setzt bei den Zweifamilienhäusern ein — dafür ein Bedürfnis besteht, zumal da hiefür auch die Praxis der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft — die Nutzungsentgelte werden zumeist nach der Nutzfläche berechnet — spricht.

Diese Berechnungsgrundsätze können auch auf die Altbauten angewendet werden, weil es im Bereich des WEG „nicht auf die absolute Höhe des Zinses für das einzelne Objekt ankommt“ (so B o r o t h a, Das Wohnungseigentumsgesetz, 18), sondern nur auf einen „relations-sicheren“ Vergleichsmaßstab innerhalb eines Hauses. Hieran ändern auch die Fälle nichts, daß in einem Althaus Wohnungseigentum und Mietrechte, die dem MG unterliegen, gemeinsam bestehen, weil die Mietzinsberechnung nach dem MG und die Berechnungsgrundsätze nach dem WEG in keinem unmittelbaren rechtlichen Zusammenhang stehen. Die sich hieraus allenfalls ergebenden tatsächlichen Verrechnungsfragen sind den Verrechnungsfragen gleichwertig, die sich auch bei den (schlichten) Miteigentumsgemeinschaften mit einer Gebrauchsregelung für einzelne Wohnungen (Räumlichkeiten) ergeben können.

b) Im Schrifttum (besonders W e g a n, aaO) wurde aufgezeigt, daß die mangelnde Bestimmung des Begriffes Geschäftsraum zu Zweifelsfragen Anlaß gibt; besonders wurde gefordert, die selbständige Begründung des Wohnungseigentums an Garagen zuzulassen.

Diesen Anregungen und den im Begutachtungsverfahren vorgetragenen Hinweisen, daß das Wohnungseigentum nicht nur an Wohnungen und Geschäftsräumen, sondern auch an anderen Räumlichkeiten begründet werde, trägt der Entwurf durch die Einführung und Definition des Begriffes „sonstige selbständige Räumlichkeit“ (§ 1 Abs. 1) Rechnung; dies um so mehr, als der Begriff „sonstige Räumlichkeit“ der österreichischen Gesetzessprache nicht fremd ist (vgl. § 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 1862, R.GBl. Nr. 88, zum Schutze des Hausrechtes; § 139 StPO).

Die Einführung dieses Begriffes erfordert die Änderung des Titels in „Bundesgesetz über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten“.

Bei der systemgerechten Einordnung der Garagen, Einstellplätze und Stellplätze muß bedacht werden, daß das Wohnungseigentum grundsätzlich das dingliche Recht am (selbständigen) Raum ist; überdies muß auf die Begriffsbestimmungen der geltenden Garagengesetze (z. B. Reichsgaragenordnung vom 17. Februar 1939, GBlO Nr. 1447; Wiener Garagengesetz vom 27. September 1957, LGBL. Nr. 22) Rücksicht genommen werden; sie treffen folgende Unterscheidungen:

aa) Stellplatz, d. i. die Standfläche für ein Kraftfahrzeug auf einem Einstellplatz oder in einer Garage;

bb) Einstellplatz, d. i. eine unbebaute oder mit einem Schutzdach versehene Grundfläche, die zum Einstellen von (zumeist) mehreren Kraftfahrzeugen bestimmt ist;

cc) Garage, d. i. der Raum, der zum Einstellen von (zumeist) mehreren Kraftfahrzeugen bestimmt ist.

c) Wird an einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit Wohnungseigentum begründet, so ist es im Lastenblatt zugunsten des Wohnungseigentümers als Last der den übrigen Miteigentümern gehörenden Anteile einzutragen. Das ist die eigentliche, rechtschaffende Eintragung. Überdies sind aber noch zwei Ersichtlichmachungen im Eigentumsblatt vorgeschrieben, und zwar bei den hierdurch belasteten Miteigentumsanteilen und bei dem Anteil des berechtigten Wohnungseigentümers.

Diese komplizierte grundbuchsrechtliche Behandlung des Wohnungseigentums trägt wesentlich dazu bei, daß die Grundbucheinlagen der im Wohnungseigentum geteilten Häuser vielfach unübersichtlich sind. Das Bundesministerium für Justiz hat deswegen bereits in einem im Jahr 1959 zur Begutachtung ausgesendeten Entwurf einer Novelle zum WEG 1948 zur Vereinfachung dieses grundbuchstechnischen Vorganges u. a. die Einverleibung des Wohnungseigentums im Eigentumsblatt vorgeschlagen. Dieser Entwurf ist aber in der Folge der parlamentarischen Behandlung nicht zugeführt worden.

Da in der Zwischenzeit auch im Schrifttum (besonders W e g a n, aaO 344) zur Entlastung und zur Förderung der Übersichtlichkeit des Grundbuchs die Einverleibung des Wohnungseigentums im Eigentumsblatt als ein mit dem Miteigentumsanteil verbundenes Realrecht gefordert worden ist, wird das seinerzeit zurückgestellte Anliegen neuerlich aufgegriffen (§ 11 Abs. 1).

Die im Begutachtungsverfahren zum Teil geforderte Anlegung gesonderter Eigentums- und Lastenblätter ist schon derzeit zulässig (vgl. § 6 Abs. 2 Allg. GAG) und wird verschiedentlich auch gehandhabt. Einer zwingenden Verpflichtung der Grundbuchgerichte zur allgemeinen Handhabung dieser Bestimmung stehen derzeit noch personelle und verwaltungstechnische Schwierigkeiten entgegen.

d) In der Öffentlichkeit wird seit mehreren Jahren die gemeinsame Begründung des Wohnungseigentums durch Ehegatten erörtert und gefordert (besonders G s c h n i t z e r, Kann ein Ehepaar eine Eigentumswohnung erwerben? JBl. 1968, 232; W e g a n, aaO 362). Diesbezüg-

lich liegt auch der Initiativantrag der Abgeordneten zum Nationalrat Dr. Gruber und Genossen vor (II-590 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates — XII. GP). Zum gleichen Thema hatte der Abgeordnete zum Nationalrat Dr. van Tongel bereits im November 1969 an den damaligen Bundesminister für Justiz eine mündliche Anfrage gerichtet (Fragestunde Nr. 2636/M); sie ist in der Sitzung des Nationalrats am 19. November 1969 beantwortet worden.

In der Überzeugung, daß diese Forderung der Öffentlichkeit in den familienrechtlichen Besonderheiten der Ehe ihre verfassungsmäßige Rechtfertigung findet, sieht der Entwurf das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten vor. Im Sinn der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens wird hierzu nicht das Gesamthand Eigentum, sondern das Eigentum (Miteigentum) der Ehegatten je am halben Mindestanteil gefordert (§ 8 Abs. 1); diese Anteile werden durch das gemeinsame Wohnungseigentum in einer Weise verbunden, die etwa dem auch nach der geltenden Rechtslage zulässigen vertragsmäßigen oder letztwilligen Veräußerungs- und Belastungsverbot (§ 364 c ABGB) entspricht (§ 8 Abs. 2).

Der Entwurf enthält außerdem Bestimmungen über das Wohnungseigentum der Ehegatten im Todesfall (§ 9) und bei Nichtigklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe (§ 10). Diesbezüglich ist eine besondere Regelung schon deswegen geboten, weil die durch den Tod eines Ehegatten bzw. die Nichtigklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe bewirkte tatsächliche Beendigung des gemeinsamen Wohnungseigentums auch die juristische Klarstellung dieser Beendigung erfordert. Das Ziel ist grundsätzlich in der Verwirklichung des systemgerechten Rechtszustands, d. i. in der Regel die Vereinigung des zum Erwerb des gemeinsamen Wohnungseigentums geteilten Mindestanteils in einer Hand, zu erblicken.

Im Todesfall räumt der Entwurf der Vereinigung des Mindestanteils in der Hand des überlebenden Ehegatten den Vorzug ein (§ 9 Abs. 1). Diese Lösung ist schon deswegen naheliegend, weil der überlebende Ehegatte bereits Eigentümer des halben Mindestanteils ist. Überdies weisen auch familien- und erbrechtliche Grundsätze in diese Richtung. Außerdem sind Bestimmungen über die Höhe (§ 9 Abs. 2) und die allfällige Ermäßigung des Übernahmepreises vorgesehen, die im Interesse eines ausreichenden Obdachlosenschutzes den Grundsätzen der §§ 11 und 18 des Anerbengesetzes, BGBl. Nr. 106/1958, nachgebildet sind (§ 9 Abs. 3).

Im Fall der Nichtigklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe verpflichtet der Entwurf die

bisherigen Ehegatten, ihre Miteigentumsgemeinschaft am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum aufzuheben (§ 10 Abs. 1). Da damit zu rechnen ist, daß sich dieses Gebot in der Regel mit den Interessen der bisherigen Ehegatten deckt, wird von der Einführung unmittelbar wirksamer Zwangsbestimmungen abgesehen, zumal da solche, wenn sie zielführend sein sollen, auch einen unverhältnismäßigen Überwachungsaufwand erfordern würden. Abgesehen von den Bestimmungen über die Ehwohnung (§ 10 Abs. 2), die den für die Behandlung der Ehwohnung geltenden Grundsätzen der Sechsten Durchführungsverordnung zum Ehegesetz nachgebildet sind, überläßt der Entwurf den bisherigen Ehegatten die Form und den Inhalt der gebotenen Aufhebung der Gemeinschaft. Vorgeesehen sind weiter Bestimmungen über die Höhe und die allfällige Ermäßigung des Übernahmepreises (§ 10 Abs. 3) sowie darüber, daß bei einer Verletzung des Gebotes der Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft nach dem Tod eines der bisherigen Ehegatten vom Verlassenschaftsgericht durch Versteigerung (§§ 269 ff. AußStrG) der Rechtszustand zu erzwingen ist, zu dessen Verwirklichung die bisherigen Ehegatten mangels einer anderweitigen Einigung schon vor dem Tod verpflichtet gewesen wären (§ 10 Abs. 4).

3. Auf Grund der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens hält der Entwurf an der Regelung des geltenden WEG 1948 fest, daß das Wohnungseigentum schon auf Grund der Baupläne eingeräumt und erworben werden kann; hiermit wird den im Begutachtungsverfahren vorgetragenen Erwägungen der Kredit- und Kapitalsicherung Rechnung getragen.

Da aber bei den (gerichtlichen oder vertraglichen) Bewertungen in einem Frühstadium Abweichungen zu dem im Zeitpunkt der Vollendung der Bauführung (vgl. § 34 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968; im folgenden „WBF 1968“ genannt) erkennbaren Sollstand nicht ausgeschlossen werden können, muß zur Vermeidung von Härten die Möglichkeit zu einer nach der Vollendung der Bauführung zulässigen nachträglichen Bewertung eröffnet werden (§ 3 Abs. 3). Gleichzeitig muß auch dafür gesorgt werden, daß die Ergebnisse einer solchen nachträglichen Bewertung den ihnen entsprechenden schuld- und sachenrechtlichen Niederschlag finden (§ 3 Abs. 4, § 11 Abs. 3).

4. Da der Entwurf sowohl dem Inhalt als auch dem Umfang nach nicht mehr als Novelle zum geltenden WEG 1948 bezeichnet werden kann, wird die Form der Neufassung des WEG gewählt, wobei zur leichteren Unterscheidung dem Kurztitel die Jahreszahl „1972“ beigesetzt wird.

5. Vorsorgen in budgetärer Hinsicht sind nicht geboten, weil Auswirkungen in dieser Beziehung nicht zu erwarten sind.

II.

Besonderer Teil

Zum Titel

Aus den unter I 2 b dargelegten Erwägungen ist die Änderung des Titels geboten.

Zum § 1

Wie der geltende § 1, so regelt auch der § 1 des Entwurfes den Begriff und den Gegenstand des Wohnungseigentums.

Im Sinn einer Anregung Kl a n g s (in Klang² III 1163) wird bereits in der Begriffsbestimmung die dingliche Wirkung des Wohnungseigentums betont.

Die Einführung des Begriffes „sonstige selbständige Räumlichkeit“ dient der Beseitigung aufgetretener Zweifelsfragen (siehe unter I 2 b), wobei das Begriffsmerkmal „selbständig“ dem § 5 Abs. 2 lit. a des geltenden WEG 1948 entnommen ist.

Im Umfang der Definition dieses neu eingeführten Begriffes werden zum Teil auch die Garagen den Räumen zugezählt, an denen das (selbständige) Wohnungseigentum (Abs. 1) erworben werden kann (siehe auch unter I 2 b).

Bei einer Garage mit nur einem Stellplatz bereitet die Zuordnung keine Schwierigkeit. Sie ist ein selbständiger, in sich abgeschlossener Raum zur Einstellung eines Kraftfahrzeugs. Sie untersteht daher dem Abs. 1 und muß demnach auch bei der Berechnung der Nutzfläche (§ 5 Abs. 1) selbst dann berücksichtigt werden, wenn an ihr kein Wohnungseigentum erworben wird.

Bei einer Garage mit mehreren Stellplätzen hängt die Eignung zum Erwerb des Wohnungseigentums nach Abs. 1 von der Widmung als Raumeinheit ab; diese Widmung kann sich sowohl in der Art (Garagenbetrieb) als auch in der Person (ein Wohnungseigentümer erwirbt das Wohnungseigentum am ganzen Raum) manifestieren. Ist die Widmung als Raumeinheit gegeben, so untersteht diese Garage dem Abs. 1.

Fehlt bei Garagen mit mehreren Stellplätzen die Widmung als Raumeinheit, so ist der Abs. 1 nicht anwendbar. Diese Garage ist daher bei der Berechnung der Nutzflächen nicht zu berücksichtigen (§ 5 Abs. 1). Steht aber ein Stellplatz in dieser Garage mit einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum (Abs. 2), so ist hierauf bei der Berechnung des Nutzwertes der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit Bedacht zu nehmen (§ 4 Abs. 1). Wird auch kein Recht nach Abs. 2 erworben, so ist diese Garage den Teilen der Liegenschaft zuzuzählen, die der allgemeinen Benützung dienen (Abs. 3). Die Erträgnisse, die etwa aus der Vermietung dieser Garage oder von Stellplätzen in dieser Garage erzielt werden, gebühren allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 15

Abs. 2 Z. 3). Dies gilt auch für die Einstellplätze (die Stellplätze auf Einstellplätzen), die nicht mit einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen (Abs. 2).

Die im Abs. 2 vorgesehenen Änderungen dienen vor allem der Abgrenzung zu dem im Abs. 1 bestimmten Begriff der sonstigen Räumlichkeit.

Die übrigen Änderungen haben in sprachlichen Erwägungen ihre Grundlage.

Zum § 2

Der Abs. 1 umschreibt allgemein den Miteigentumsanteil, den ein Miteigentümer oder Ehegatten als Miteigentümer zum Erwerb des Wohnungseigentums erreichen müssen: der Miteigentumsanteil kann daher auch größer sein; vgl. § 2 des geltenden WEG 1948. Überdies enthält er den ersten Hinweis auf das Wohnungseigentum von Ehegatten.

Der Abs. 2 übernimmt den geltenden § 4 WEG 1948 mit der — dem Sinn nach auch schon jetzt geltenden — Aussage, daß ein Wohnungseigentümer seine Zustimmung zum Erwerb eines neuen Wohnungseigentums dann (aber auch nur dann) verweigern darf, wenn durch das neue Wohnungseigentum sein bestehendes Wohnungseigentum aufgehoben oder eingeschränkt würde (wie etwa durch die Sperre oder wesentliche Erschwerung der Zufahrt zu dem mit seiner Wohnung im Wohnungseigentum stehenden Stellplatz in einer Garage oder auf einem Einstellplatz).

Hieraus folgt, daß auf die im Begutachtungsverfahren zum Teil bestrittene Pflicht zur allfälligen Erzwingung der Zustimmung nicht verzichtet werden kann, zumal da durch diese Pflicht auch das „Gehör“ sichergestellt wird.

Zum § 3

Die rechtspolitischen Erwägungen, die für die Einführung der Nutzwerte (Nutzflächen) als Berechnungsgrundlage bestimmend sind, ergeben sich aus den Ausführungen unter I 2 a.

Im äußeren Ausbau (Verhältnisrechnung) entspricht der Abs. 1 dem geltenden § 2 WEG 1948. Der Mindestanteil wird aber als bestimmte Größe umschrieben (vgl. hierzu auch die §§ 6 und 11).

Von den Fällen des Abs. 3 abgesehen, schließt die rechtswirksam geschlossene Vereinbarung der Miteigentümer über die Berechnung der Mindestanteile nach der Nutzfläche die Berechnung nach den Nutzwerten — damit aber auch die gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte (mangelndes Rechtsschutzinteresse) — aus. Aber: eine so geschlossene Vereinbarung kann nach den Grundsätzen der Vertragsfreiheit auch aufgehoben werden.

Der Abs. 2 gilt sowohl für die erstmalige Antragstellung als auch für die im Abs. 3 geregelten

Anträge auf Neufestsetzung oder Festsetzung der Nutzwerte anstatt der vereinbarten Berechnungsgrundlage. Durch die Einbeziehung der „Wohnungseigentumswerber“ in den zur Antragstellung legitimierten Personenkreis soll (bewußten oder unbewußten) Verzögerungen vorgebeugt werden. Eine besondere Bedeutung kommt dieser weiteren Fassung bei den befristeten Anträgen nach Abs. 3 zu.

In der gerichtlichen Entscheidung sind die Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten so festzusetzen, daß hieraus die einzelnen Mindestanteile eindeutig bestimmbar sind. Der für die Einräumung und die Eintragung des Wohnungseigentums bestimmende Mindestanteil des einzelnen Wohnungseigentümers wird in der Regel in der Form eines Bruches auszudrücken sein, und zwar:

Nutzwert (Nutzfläche) der einzelnen Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit

Gesamtsumme der Nutzwerte (Nutzflächen) aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft

im Einzelfall kann es auch zweckmäßig sein, den bestimmenden Mindestanteil in der Form eines Dezimalbruchs auszudrücken; Erwägungen der Lesbarkeit und Verwechslungsfähigkeit werden für die Wahl der einen oder der anderen Ausdrucksform entscheidend sein.

Zum Abs. 3 ist anzumerken, daß die Spruchpraxis schon zum geltenden § 2 WEG 1948 die „Neuparifizierung“ anerkennt, wenn sich die Verhältnisse ändern. Durch die Umstellung auf die neuen Berechnungsgrundlagen kommt der Neufestsetzung oder der Festsetzung anstatt der vereinbarten Berechnung eine erhöhte Bedeutung zu. Es werden daher die hierfür maßgebenden Gründe objektiviert — a) Festsetzung der Nutzwerte oder Vereinbarung der Nutzflächen vor der Vollendung der Bauführung; b) Änderung des Mindestanteils auch nur eines Wohnungseigentümers um mindestens 10 v. H. — und das Recht zur Antragstellung im Dienst der Rechtssicherheit befristet.

Die Bestimmung über die Mindeständerung von 10 v. H. beruht auf der Überlegung, daß geringere Schwankungen kaum mehr sachgerecht bestimmbar sind.

Die Entscheidungen nach Abs. 3 haben mehr oder minder weitreichende Änderungen der oder einzelner Mindestanteile zur Folge. Ist an allen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten eines Hauses das Wohnungseigentum unter Zugrundelegung der im Planungsstadium festgesetzten Nutzwerte oder vereinbarten Nutzflächen erworben worden, so führt die Entscheidung nach Abs. 3 dazu, daß nachher für einzelne Gegenstände des Wohnungseigentums ein höherer, für andere ein niedrigerer Mindestanteil bestimmend ist. Da in diesem Beispielfall jeder

Wohnungseigentümer nur Miteigentümer des Mindestanteils ist, der sich aus der früheren Festsetzung (Vereinbarung) errechnet, würde bei einzelnen Wohnungseigentümern der Miteigentumsanteil niedriger, bei anderen aber höher als der zur Begründung des Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil sein; die amtswegige Löschung (§ 11 Abs. 3) des Wohnungseigentums der Miteigentümer mit dem zu geringen Miteigentumsanteil wäre die Folge. Zur Vermeidung dieser Härten ist ein Ausgleich geboten (vgl. unter I 3).

Ausgehend von der Überlegung, daß in solchen Fällen dem Wohnungseigentum das wirtschaftliche Schwergewicht zukommt, sieht der Entwurf eine „Ausgleichspflicht“ vor. Vor allem aus verfassungsrechtlichen Erwägungen (Schutz des Eigentums) wird die gegenseitige „Ausgleichspflicht“ auf die Miteigentümer (einschließlich der Rechtsnachfolger) beschränkt, „die einen Miteigentumsanteil zur Begründung des Wohnungseigentums erworben oder einem dieser Miteigentümer den zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil veräußert haben“. Bei diesem Personenkreis ist auf Grund der vertragsrechtlichen Zusammenhänge die gemeinsame Absicht klar, daß jedem von ihnen der „zur Begründung seines Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil“ zukommen soll. Zum Teil wird dies bereits jetzt in den Verträgen in einer zur Verbücherung nötigen Form ausgedrückt (vgl. hierzu § 11 Abs. 3). Da bei diesen Vorhaben der Erwerb (Verkauf) der Miteigentumsanteile nur eine juristische Voraussetzung für den eigentlichen Geschäftszweck (Begründung und Erwerb des Wohnungseigentums) bildet, kann auch davon ausgegangen werden, daß die „Ausgleichspflicht“ nicht nur in inhaltlicher, sondern auch in preislicher Hinsicht den so geschlossenen Verträgen innewohnt; daher ordnet der Abs. 4 auch an, daß mangels einer anderen Vereinbarung für die im Rahmen der „Ausgleichspflicht“ übernommenen Miteigentumsanteile kein (weiteres) Entgelt zu entrichten ist.

Durch die umschriebene „Ausgleichspflicht“ kann aber nicht in allen Fällen sichergestellt werden, daß jedem Wohnungseigentümer (Wohnungseigentumswerber) der zur Begründung seines Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil zukommt. Die vorgesehene „Ausgleichspflicht“ versagt etwa dann, wenn nur ein Hälfteigentümer Miteigentumsanteile zur Begründung des Wohnungseigentums veräußert und sich durch die Entscheidung nach Abs. 3 nachträglich herausstellt, daß die Summe der erforderlichen Mindestanteile den Hälfteanteil übersteigt. Ist der andere Hälfteigentümer zur Veräußerung des erforderlichen Restanteils nicht bereit, so versagt die „Ausgleichspflicht“, zumal da dieser Hälfteigentümer nicht dem „ausgleichspflichti-

gen“ Personenkreis unterstellt werden kann. In diesen Ausnahmefällen können Härten nur durch eine besonders überlegte und vorausschauende Vertragsgestaltung vermieden werden.

Zum § 4

Diese im Wortlaut verdichtete Berechnungsvorschrift ist das Ergebnis des Begutachtungsverfahrens; sie nimmt im besonderen auf den vom Obersten Gerichtshof dargebotenen Vorschlag Bedacht.

Der Ausgangspunkt der Nutzwertberechnung ist die Nutzfläche aller zur Begründung des Wohnungseigentums geeigneten selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (§ 1 Abs. 1). Zur Feststellung der Nutzflächen dient in erster Linie die gemäß § 18 Abs. 1 Z. 8 lit. b vorzulegende gegliederte Aufstellung. Durch die Nutzflächen werden bereits die Wertunterschiede erfaßt, die bloß in der unterschiedlichen Größe der einzelnen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten ihre Ursache haben. Sodann ist zu prüfen, ob sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede bestehen. Ist dies nicht der Fall oder betragen die bestehenden Wertunterschiede weniger als 10 v. H. der Nutzfläche (Abs. 2), so sind der Nutzwert und die Nutzfläche gleich. Das Ausmaß der Nutzfläche ist unter Vernachlässigung von Dezimalstellen als Nutzwert vorzutragen.

Die Aufzählung der Tatbestandsmerkmale, die einen werterhöhenden oder wertvermindernden Unterschied anzeigen, ist demonstrativ; sie baut auf den Erfahrungen auf, die bei den schon bisher gebotenen „Parifizierungen“ (vgl. § 3 MG; § 2 des geltenden WEG 1948) gewonnen worden sind. Entsprechend ist der Zuschlag (Abstrich), der den Wertunterschied anzeigt, der zwischen den einzelnen höher- oder geringerwertigen Objekten bzw. zum Durchschnitt aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft besteht. Obwohl auf die zahlenmäßige Vorausbestimmung der Höhe des Zuschlags (Abstrichs) mit Rücksicht auf den hierbei bestehenden und auch weiterhin zu erwartenden Möglichkeitenreichtum verzichtet werden muß, bestehen doch keine Bedenken, daß im Einzelfall der den tatsächlichen Wertunterschieden entsprechende Zuschlag (Abstrich) richtig ausgemittelt wird, zumal da hierzu auch die Relationen zur Verfügung stehen, die sich aus den Nutzwert- und Mietzinsunterschieden in Häusern mit vergleichbaren Verhältnissen ergeben. Die Relationsunterschiede und die daher gebotenen Zuschläge (Abstriche) werden bei den einzelnen Häusern in der Regel geradezu plastisch in Erscheinung treten. Im Bereich des WEG kann damit das Auslangen gefunden werden, zumal da

es nur auf den „relationssicheren“ Vergleichsmaßstab innerhalb des Hauses ankommt (so B o r o t h a, aaO).

Zum § 5

Die Nutzfläche wird, soweit dies für den Bereich des WEG vertretbar ist, unter Bedachtnahme auf die Begriffsbestimmung des § 2 Abs. 1 Z. 8 WBF 1968 umschrieben (Abs. 1).

Da die Einräumung und der Erwerb des Wohnungseigentums schon auf Grund der Baupläne zulässig ist (siehe unter I 3) und in diesem Zeitpunkt die Naturmaße nicht vorliegen, muß in der Regel der behördlich genehmigte Bauplan der Nutzflächenermittlung zugrunde gelegt werden. Die Ermittlung nach dem Naturmaß kommt erst nach der Vollendung der Bauführung in Betracht; auch in diesem Zeitpunkt können die Planmaße zugrunde gelegt werden, sofern keine Abweichungen behauptet und erwiesen werden (Abs. 2).

Da im Fall der vereinbarten Berechnung der Mindestanteile nach den Nutzflächen (§ 3 Abs. 1) der Mindestanteil aus dem Verhältnis der Nutzflächen zu errechnen ist, müssen aus grundbuchstechnischen Erwägungen die Bruchteile von Quadratmetern vernachlässigt werden (Abs. 3).

Zum § 6

Der Abs. 1 entspricht dem geltenden § 3 WEG 1948. Durch die Einfügung des Begriffes „Mindestanteil“ wird die im Schrifttum erörterte Zweifelsfrage, ob sich die Verfügungsbeschränkungen auch auf einen allfälligen „Mehranteil“ des Wohnungseigentümers erstrecken (so B o r o t h a, aaO. 34), in dem Sinn klargestellt, daß die untrennbare Verbindung nur mit dem Mindestanteil besteht (vgl. K l a n g in Klang² III 1165; Z i n g h e r, Mietengesetz¹⁵ 203).

Der Abs. 2 entspricht inhaltlich dem geltenden § 5 Abs. 3 WEG 1948. Zur Klarstellung (vgl. K l a n g in Klang² III 1169) wird aber der Hinweis auf den § 25 Abs. 2 des Liegenschaftsteilungsgesetzes aufgelöst.

Der Abs. 3 entspricht inhaltlich dem geltenden § 6 WEG 1948. Dabei wird der Text der geänderten Eintragungsform angepaßt. Da das Wohnungseigentum — trotz der Verbücherung im Eigentumsblatt — die Rechte der anderen Mit-eigentümer zumindest tatsächlich berührt, ist die Beibehaltung dieser Bestimmung ein Gebot gesetzgeberischer Vorsicht.

Zum § 7

Dieser Paragraph entspricht in seinen Grundsätzen dem geltenden § 7 WEG 1948. Die für die Zeit des Bestehens eines gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten gebotene Ausnahme vom Unteilbarkeitsgrundsatz wird durch

die untrennbare Verbindung der Anteile der Ehegatten am Mindestanteil (§ 8 Abs. 2) und die Bestimmungen aufgewogen, die die systemgerechte Wiedervereinigung der Anteile am Mindestanteil nach der Auflösung der Ehe zum Ziel haben (besonders § 9 Abs. 1, § 10; siehe auch unter I 2 d).

Die Änderungen im Abs. 2 haben vorwiegend in sprachlichen Erwägungen ihre Grundlage; im besonderen sind inhaltliche Änderungen weder hinsichtlich der Form der Versteigerung (§§ 269 ff. AußStrG) noch der Beachtlichkeit systemgerechter Erbenübereinkommen beabsichtigt.

Zum § 8

Die für die Einführung des gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten maßgebenden grundsätzlichen Erwägungen wurden bereits unter I 2 d dargelegt.

Der Abs. 1 regelt die Voraussetzungen zum Erwerb des gemeinsamen Wohnungseigentums. Hierbei kann sich der Entwurf auf die Regelung des Innenverhältnisses beschränken, weil sich das gemeinsame Wohnungseigentum vom (sonstigen) Wohnungseigentum nicht durch die juristische Qualität, sondern bloß durch die Personenmehrheit (den Ehegatten) unterscheidet. Es können daher auch die im historischen Ablauf verschiedenen Erwerbsvorgänge — a) Ehegatten verbinden ihre Miteigentumsanteile, die sie seinerzeit erworben haben, zum Mindestanteil und erwerben hierauf nach den für die Begründung des Wohnungseigentums allgemein gültigen Bestimmungen (siehe besonders § 2 Abs. 2) das (gemeinsame) Wohnungseigentum; b) ein Ehegatte, der bereits Wohnungseigentümer ist, überträgt seinem Ehegatten unter gleichzeitiger Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums (siehe § 7 Abs. 1) den halben Mindestanteil, d. i. in bezug auf die ganze Liegenschaft der Miteigentumsanteil, der der Hälfte des Mindestanteils entspricht — juristisch gleich behandelt werden.

Um die Grundlagen für das gleiche rechtliche Schicksal der durch das gemeinsame Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteile zu schaffen, verlangt der Entwurf, daß die Ehegatten Eigentümer je des halben Mindestanteils sein müssen und daß diese Anteile nicht verschieden belastet sein dürfen.

Der Abs. 2 regelt die Wirkungen des gemeinsamen Wohnungseigentums in der Weise,

1. daß in die für das Wohnungseigentum und den Mindestanteil geltende Untrennbarkeit (§ 6 Abs. 1) die Anteile am Mindestanteil einbezogen werden und

2. daß den Ehegatten nur ein gemeinsames Verfügungsrecht zugestanden wird. Hiedurch wird das im System begründete Gebot des gemeinsamen rechtlichen Schicksals sichergestellt.

Der Abs. 3 regelt die Haftung der Ehegatten für die Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum. Diesbezüglich ist die Haftung zur ungeteilten Hand eine Selbstverständlichkeit, zumal da sonst die finanzielle Ordnung der Mit- und Wohnungseigentums-gemeinschaft empfindlich gestört wäre und sich eine solche Störung auch in einer Diskriminierung des gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten auswirken könnte.

Die im Begutachtungsverfahren zum Teil erörterte Frage, ob und inwieweit die Ehegatten mit dem gemeinsamen Wohnungseigentum auch für andere Verbindlichkeiten haften sollten, tritt in den Hintergrund, zumal da der Vergleich mit einem vertragsmäßigen oder letztwilligen gegenseitigen Veräußerungs- und Belastungsverbot (§ 364 c ABGB) naheliegt.

Zum § 9

Dieser Paragraph regelt das Schicksal des gemeinsamen Wohnungseigentums im Todesfall, wobei im Sinn der Ausführungen unter I 2 d der Vereinigung des Mindestanteils und Wohnungseigentums in der Hand des überlebenden Ehegatten der Vorzug eingeräumt wird.

Der Abs. 1 unterscheidet dabei drei Beispielfälle:

1. Der Anteil des Verstorbenen kommt dem überlebenden Ehegatten als Erben oder Vermächtnisnehmer allein zu; eine Sonderregelung ist nicht geboten; es gelten die erbrechtlichen Bestimmungen uneingeschränkt.

2. Zwischen dem überlebenden Ehegatten und den (sonstigen) Beteiligten des Verlassenschaftsverfahrens kommt rechtzeitig eine Vereinbarung zustande, die eine den Grundsätzen des WEG (siehe besonders § 7) entsprechende Rechtsnachfolge sicherstellt; hier kommt die Vereinbarung zum Tragen; Sonderbestimmungen sind nur in bezug auf den Zeitpunkt dieser Vereinbarung und die Beteiligung des Verlassenschaftsgerichts bei der Eintragung in das Grundbuch (siehe § 178 AußStrG) geboten.

3. In allen übrigen Fällen wächst der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum dem überlebenden Ehegatten gegen Zahlung eines Übernahmepreises zu (Vereinigung des Mindestanteils und Wohnungseigentums in der Hand des überlebenden Ehegatten).

Der Abs. 2 regelt den Übernahmepreis. Da dieser — von den Sonderfällen des Abs. 3 abgesehen — grundsätzlich die Hälfte des gemeinsamen Wertes des (ganzen) Mindestanteils und gemeinsamen Wohnungseigentums beträgt, sind diesbezüglich die im Begutachtungsverfahren zum Teil geäußerten Bedenken einer unververtretbaren Benachteiligung der Erben nicht berechtigt.

Der Abs. 3 sieht hinsichtlich des Übernahmepreises für die im gemeinsamen Wohnungseigentum gestandene Wohnung, die dem überlebenden Ehegatten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient (vgl. § 19 Abs. 2 Z. 11 MG), ein Mäßigungsrecht vor, das den Grundsätzen der §§ 11 und 18 des Anerbengesetzes nachgebildet ist. Dieses Mäßigungsrecht ist ein Gebot des Obdachlosenschutzes; die dadurch bewirkte Schmälerung des Anteils der Erben (Miterben) muß in Kauf genommen werden, zumal da ohne Mäßigungsrecht vielfach nicht nur der überlebende Ehegatte, sondern auch die mitwohnenden Kinder von Obdachlosigkeit bedroht wären.

Zum § 10

Da das gemeinsame Wohnungseigentum nur für Ehegatten zugelassen wird, und — besonders auch aus grundbuchstechnischen Gründen — derzeit nur für Ehegatten zugelassen werden kann, sind Bestimmungen über die Aufhebung der während der Ehe begründeten Gemeinschaft nach der Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe geboten. Im Sinn der Ausführungen unter I 2 d räumt der Entwurf der Initiative der bisherigen Ehegatten den Vorrang ein.

Der Entwurf unterscheidet im wesentlichen drei Fristen (Zeitpunkte):

1. Die Frist eines Jahres ab dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils über die Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe (Abs. 1). In diesem Zeitraum kann von jedem der bisherigen Ehegatten die Aufhebung der bisherigen Gemeinschaft unter den Voraussetzungen bzw. Beschränkungen des § 830 ABGB mit Klage verlangt werden. Durch den in diesem Zeitraum zulässigen Einwand der Unzeit oder des Nachteils (§ 830 ABGB) wird eine den beiderseitigen Anliegen der bisherigen Ehegatten dienende Einigung begünstigt. Dem Einwand der Unzeit oder des Nachteils wird eine besondere Bedeutung beizumessen sein, wenn es sich um die Ehwohnung handelt und ein Antrag nach dem Abs. 2 bereits gestellt oder doch zulässig ist. In diesem Zeitraum muß auch der allfällige Antrag auf „Übertragung“ der die Ehwohnung betreffenden Anteile gestellt werden (Abs. 2).

2. Der Zeitraum ab dem Verlauf der allenfalls durch ein Verfahren nach Abs. 2 verlängerten Jahresfrist (Abs. 1). Ist bis zu diesem Zeitpunkt die während der Ehe begründete Gemeinschaft nicht aufgehoben worden, so kann gegen die spätere Klage eines der bisherigen Ehegatten auf Aufhebung der Gemeinschaft (§ 830 ABGB) der Einwand der Unzeit, des Nachteils oder einer anderslautenden Vereinbarung nicht erhoben werden. Ab diesem Zeitpunkt ist auch der bis dahin durch den § 8 Abs. 2 gewährte Schutz des gemeinsamen Wohnungseigentums vor dem Zu-

griff des Gläubigers eines der bisherigen Ehegatten sachlich nicht mehr vertretbar; es kann daher der Anspruch auf Aufhebung der während der Ehe begründeten Gemeinschaft der Zwangsvollstreckung unterworfen werden, die in der Regel durch die Pfändung des Teilungsanspruchs (§ 331 EO) zu bewirken und durch die Ermächtigung des betreibenden Gläubigers zur Geltendmachung im Rechtsstreit durchzusetzen sein wird.

3. Der Zeitpunkt des Todes eines der bisherigen Ehegatten (Abs. 4). Ist bis zu diesem Zeitpunkt die während der Ehe begründete Gemeinschaft nicht aufgehoben worden und steht auch ein Anspruch auf Übertragung der Anteile nach Abs. 2 nicht oder nicht mehr zu, so steht fest, daß die bisherigen Ehegatten die gebotene Pflicht zur Aufhebung der Gemeinschaft verletzt haben. Da durch den Tod eine anderweitige Einigung ausgeschlossen worden ist, muß vom Verlassenschaftsgericht durch die Versteigerung des ganzen Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums (§§ 269 ff. AußStrG) der Rechtszustand erzwungen werden, zu dessen Verwirklichung die seinerzeitigen Ehegatten mangels einer anderweitigen Einigung schon vor dem Tod verpflichtet gewesen wären (siehe auch unter I 2 d).

Für die im gemeinsamen Wohnungseigentum stehende Ehwohnung sieht der Entwurf Bestimmungen vor (Abs. 2), die in materiellrechtlicher Hinsicht den Grundsätzen der Sechsten Durchführungsverordnung zum Ehegesetz für die rechtsgestaltenden Entscheidungen über sonstige Ehwohnungen (vgl. besonders §§ 1 und 2) bzw. über die Behandlung des gemeinsamen Eigentums (vgl. besonders § 8 Abs. 3, § 10 Abs. 1) nachgebildet sind. Hiefür werden auch die im gegebenen Zusammenhang anwendbaren verfahrensrechtlichen Bestimmungen der Sechsten Durchführungsverordnung zum Ehegesetz übernommen (§ 18 Abs. 2).

Hinsichtlich des Übernahmepreises und allfälligen Mäßigungsrechts (Abs. 3) wird auf die Ausführungen zu den ähnlichen Bestimmungen des § 9 Abs. 2 und 3 verwiesen.

Zum § 11

Die für die Eintragung (Einverleibung) des Wohnungseigentums im Eigentumsblatt der Grundbucheinlage maßgebenden grundsätzlichen Erwägungen wurden bereits unter I 2 c dargelegt.

Da das Wohnungseigentum auf dem Mindestanteil einzutragen ist, mit dem es untrennbar verbunden ist, ist bei den Miteigentümern, deren Miteigentumsanteil den Mindestanteil (Anteil am Mindestanteil) übersteigt, die getrennte Eintragung

1. des dem Wohnungseigentum (gemeinsamen Wohnungseigentum) zugrunde liegenden Mindestanteils (Anteiles am Mindestanteil) und

2. des durch das Wohnungseigentum nicht gebunden „Mehranteils“ als schlichtes Miteigentum unter Ersichtlichmachung der Nämlichkeit (§ 20 GBG 1955) geboten. Obwohl hierdurch der Eintragungsvorgang geringfügig erschwert wird, bietet dieser Vorgang doch in der Folge (besonders im Hinblick auf die §§ 6 und 7 sowie auch auf die Verteilungsbestimmung des § 15 Abs. 2 Z. 2) Vorteile, die den anfänglichen Mehraufwand aufwiegen.

Im übrigen wird auf die in der Anlage I dargelegten Eintragungsmuster hingewiesen.

Die Anführung der Urkunden, die dem Antrag in der Regel (sofern sie dem Grundbuchgericht noch nicht vorliegen) beizulegen sind (Abs. 2), ist schon deswegen zweckmäßig, weil Abweichungen zum geltenden § 5 WEG 1948 bestehen. Die im Begutachtungsverfahren zum Teil geforderte erschöpfende Aufzählung aller Urkunden ist mit Rücksicht auf durchaus denkbare und in der Praxis auch wiederholt vorkommende Besonderheiten nicht möglich.

Die Vorlage des baubehördlich genehmigten Bauplans wird — im Gegensatz zum geltenden WEG 1948 — gefordert (Abs. 2 Z. 2), damit das Grundbuchgericht die beantragte Einverleibung des Wohnungseigentums ordnungsgemäß prüfen kann und in der Folge auch von jedermann bei der Einsichtnahme in das Grundbuch der tatsächliche Umfang des Wohnungseigentums ersehen werden kann.

Die für die Mindestanteile (§ 3 Abs. 1) maßgebende Berechnungsgrundlage ist dem Grundbuchgericht (Abs. 2 Z. 3)

1. entweder durch die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer über die Berechnung der Mindestanteile nach den Nutzflächen und die von einem für Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder gerichtlich beeideten Sachverständigen erstellte gegliederte Aufstellung über die Nutzflächen oder

2. durch die rechtskräftige Entscheidung des Gerichtes über die Nutzwerte nachzuweisen.

In den unter 1. genannten Fällen erübrigt sich das gerichtliche Verfahren über die Festsetzung der Berechnungsgrundlage, weil das Grundbuchgericht die für die Berechnung der Mindestanteile erforderlichen Grundlagen aus diesen Urkunden unschwer entnehmen kann. Hierdurch wird bei den im Wohnungseigentum geteilten Häusern, deren Miteigentümer sich auf die Nutzfläche als Berechnungsgrundlage einigen, ein nicht unbedeutender Verwaltungs- und Kostenaufwand (besonders Sachverständigengebühren) eingespart (vgl. Wegan, aaO. 361; Ausführungen zum § 3).

Nach der Übergangsbestimmung des § 22 Abs. 2 ist das Wohnungseigentum weiterhin nach dem geltenden § 5 WEG 1948 zu verbüchern, wenn zumindest an einer Wohnung (einem Geschäftsraum) der Liegenschaft das Wohnungseigentum nach den bisherigen Bestimmungen erworben (verbüchert) worden ist.

Der Abs. 3 sieht unter Bedachtnahme auf die bereits zum geltenden WEG 1948 geübte Praxis der Grundbuchgerichte die Berichtigung der durch eine Entscheidung nach § 3 Abs. 3 geänderten Mindestanteile gemäß § 136 Abs. 1 GBG 1955 vor, wenn ein solcher Antrag gestellt wird und durch den Inhalt einverleibungsfähiger Urkunden gedeckt ist. Es handelt sich hierbei um den Vorgang, auf den bereits in den Erläuterungen unter I 3 bzw. zum § 3 Abs. 4 hingewiesen wurde.

Bei einer verantwortungsbewußten und vorausschauend überlegten Vertragsgestaltung wird von dieser Möglichkeit regelmäßig Gebrauch zu machen sein, zumal da die durch den § 3 Abs. 4 gebotene Abhilfe aufwendiger und überdies auch nicht immer zielführend ist. Werden die Mindestanteile so berichtigt, so gilt diese Berichtigung auch für die bürgerlichen Rechte Dritter, die auf dem Mindestanteil lasten (vgl. § 6 Abs. 2).

Wird eine solche vertragliche Regelung unterlassen und besteht auch keine Ausgleichspflicht nach § 3 Abs. 4, so muß das Wohnungseigentum des Wohnungseigentümers gelöscht werden, dessen Miteigentumsanteil den zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil (§ 3 Abs. 1) nicht (nicht mehr) erreicht.

Zum § 12

Der Abs. 1 stimmt mit dem geltenden Recht überein (siehe den § 8 Abs. 3 WEG 1948).

Im Abs. 2 werden die Grundsätze des § 18 Abs. 1 und 2 MG, deren sinngemäße Anwendbarkeit im Schrifttum bereits zum geltenden Recht überwiegend bejaht wird, ausdrücklich mit der Erweiterung eingeführt, daß das Erfordernis einer baubehördlichen Bewilligung allein den Anspruch des Wohnungseigentümers auf Gestattung der dort genannten Änderungen im Inneren seiner Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit unter allfälliger Inanspruchnahme anderer Teile der Liegenschaft nicht aufhebt, bzw. daß die anderen Miteigentümer auch verpflichtet sind, die zur Vornahme dieser Änderungen allenfalls erforderliche Zustimmung zur Einholung einer behördlichen Bewilligung zu erteilen. Die Erweiterung des Anspruchs des Wohnungseigentümers trägt der unterschiedlichen Rechtsstellung des dinglich berechtigten Wohnungseigentümers und des schuldrechtlich berechtigten Mieters Rechnung (vgl. Zingher¹⁵, 211; J ens ik, Miteigentum-Wohnungseigentum, 68). Ausdrücklich werden im Sinn der zum § 18 Abs. 1 und 2 MG vor-

liegenden Entscheidungen auch die Außenantennen für den Hörfunk- und Fernsehempfang zu diesen Änderungen gezählt, sofern dem Wohnungseigentümer der Anschluß an eine bestehende Antenne (vor allem aus technischen Gründen) nicht möglich oder (besonders auf Grund der allfälligen finanziellen Forderungen und Aufwendungen wirtschaftlich) nicht zumutbar ist. Im übrigen kann zur Auslegung dieser Bestimmungen auf die zum § 18 Abs. 1 und 2 MG vorliegende Judikatur und Lehre verwiesen werden.

Auch der im Abs. 3 erster Satz verankerte Grundsatz, daß der Wohnungseigentümer seine Wohnung (sonstige Räumlichkeit) auf seine Kosten zu warten und instand zu halten hat, entspricht der herrschenden Lehre (vgl. Bortha, aaO. 43; Klang in Klang² III 1170; Zingher¹⁵ 207; Jensik 69). Obwohl diese Pflicht bereits aus der gesetzlichen Begriffsbestimmung des Wohnungseigentums — „... und hierüber allein zu verfügen“ (§ 1 Abs. 1) — erschlossen werden kann, ist die ausdrückliche Regelung doch ein Gebot der Rechtssicherheit. Das gleiche gilt für die Abgrenzung dieser Pflicht, die zur Vermeidung von allfälligen Überforderungen so festgelegt wird, „daß den anderen Miteigentümern kein Nachteil erwächst“.

Das bereits unter I 1 begründete grundsätzliche Gebot der Sicherung der ordnungsgemäßen Erhaltung und damit auch des Bestandes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten erfordert die im Abs. 3 ferner umschriebenen Vorsorgen.

Zum § 13

Für die Verwaltung der Liegenschaft — mit Ausnahme der Teile, die im Wohnungseigentum stehen und vom Wohnungseigentümer zu verwalten sind (§ 12) — gilt derzeit (§ 8 Abs. 3 WEG 1948) das 16. Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB (besonders §§ 833 bis 838). Wesentliche Grundsätze dieser Regelung sind,

1. daß die Mehrheit, die „nach Verhältnis der Anteile“ gezählt wird (§ 833 ABGB), sowohl in positiver Hinsicht (eine Verwaltungsmaßnahme wird gesetzt) als auch in negativer (die Durchführung einer Verwaltungsmaßnahme wird abgelehnt) entscheidet (§§ 833, 834 ABGB) und

2. daß der Mehrheitsbeschluß für die Minderheit in bezug auf

a) die ordentliche Verwaltung (§ 833 ABGB) unbedingt bindend,

b) wichtige Veränderungen aber nicht unbedingt bindend ist (§§ 834, 835 ABGB).

Der Entwurf hält im wesentlichen an diesen Grundsätzen fest. Das bereits unter I 1 begründete Gebot, die ordnungsgemäße Erhaltung des im Wohnungseigentum geteilten Hauses und damit auch den Bestand der im Wohnungseigen-

tum stehenden Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten rechtzeitig und einwandfrei zu sichern, erfordert aber den Ausbau dieser Bestimmungen. Dies gilt besonders für die Fälle, in denen die Mehrheit untätig bleibt oder eine „negative“ Entscheidung trifft.

Im einzelnen ist zu den vorgesehenen „Besonderheiten“ zu bemerken:

Zur Z. 1: Derzeit fehlt eine Bestimmung über die Bildung einer angemessenen Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Obwohl viele Wohnungseigentumsgemeinschaften die Rücklage vertraglich vereinbaren, ist angesichts der allgemeinen wirtschaftlichen Bedeutung der Rücklagenbildung bzw. der Bedeutung ausreichender Rücklagen in den Fällen von Belehnungsschwierigkeiten auch eine gesetzliche Regelung geboten. Dies ist überwiegend auch im Begutachtungsverfahren anerkannt worden.

Im übrigen wird auf die Ausführungen zum § 14 verwiesen.

Zur Z. 2: Das Gebot der Sicherung der dauernden Befriedigung des Wohnbedürfnisses erfordert u. a. eine jederzeit einsatzbereite und gut funktionierende Verwaltung, die der Gesamtheit der Miteigentümer dient. Diesem Gebot tragen die geltenden Bestimmungen — abgesehen von den überdies bestehenden Zweifelsfragen und Auslegungsschwierigkeiten (vgl. Jensik, aaO. 28) — schon deswegen nicht hinreichend Rechnung, weil im Fall der Uneinigkeit der Miteigentümer unter Umständen ein zwei — oder sogar auch mehrfacher Rechtsgang notwendig ist (vgl. Zinger¹⁵ 212), der dem Anliegen an einer jederzeit „paraten“ Verwaltung geradezu entgegensteht.

Die im Begutachtungsverfahren zur Überwindung dieses unbefriedigenden Rechtszustands in materiellrechtlicher Hinsicht vorgebrachten Anregungen sind vielschichtig und widersprüchlich; sie reichen von der zwingenden Verpflichtung der Gemeinschaft zur Bestellung eines gemeinsamen Verwalters bis zur Eindämmung der Bestellung von Verwaltern auf das gerade noch vertretbare Mindestmaß. Der Entwurf sieht einen Mittelweg vor. Er räumt einerseits jedem Wohnungseigentümer das Recht ein, „die Bestellung eines gemeinsamen Verwalters zu verlangen, wenn dies zur Wahrung der gemeinsamen Interessen geboten ist“. Dies kann als eine Annäherung an die im Bgutachtungsverfahren zum Teil geforderte zwingende Verpflichtung gewertet werden, wobei aber die Nachteile der geforderten starren und überdies kaum erzwingbaren Regelung vermieden werden bzw. auch ein hinreichender Raum für die im Einzelfall (etwa bei den kleineren Wohnungseigentumsgemeinschaften) einhellig gewollten anderweitigen Regelungen bleibt. Schon aus Gründen der Konsequenz muß aber andererseits auch jedem

Wohnungseigentümer das Recht zugestanden werden, die Ersetzung des bestellten Verwalters zu verlangen, wenn dieser „die ihm obliegenden Verpflichtungen grob vernachlässigt“. Hierin ist auch eine Verstärkung der Kontrollrechte der Minderheit zu erblicken.

Anzumerken ist, daß hierdurch das in den §§ 833 ff. ABGB begründete Recht der Mehrheit (vgl. Klang in Klang² III 1118; J ensik, aaO. 29), den bestellten Verwalter auch aus anderen Gründen — etwa aus sonstigen wichtigen Gründen (vgl. SZ 18/18; 19/73, 178) — abzuberufen, nicht berührt wird.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist im gegebenen Zusammenhang eine Konzentration geboten. Daher werden die Verfahren über die Anträge auf Bestellung eines gemeinsamen Verwalters oder Ersetzung des bestellten Verwalters dem Außerstreitgericht übertragen (§ 18 Abs. 1), das hierüber in der Regel in einem einheitlichen Verfahren unter Bindung der Gemeinschaft und des Verwalters entscheiden kann.

Zur Z. 3: Dieser Bestimmung kommt eine Bedeutung dann zu, wenn die Mehrheit untätig bleibt oder eine „negative“ Entscheidung trifft. Im übrigen kann auf den § 2 Abs. 2 Z. 4 MG verwiesen werden.

Zur Z. 4: Diese Bestimmung ist dem § 1097 ABGB nachgebildet, der den Bestandnehmer

1. zur Anzeige von Schäden verpflichtet und
2. als einen Geschäftsführer ohne Auftrag betrachtet, wenn er auf das Bestandsstück einen dem Bestandgeber obliegenden (§ 1036 ABGB) oder einen nützlichen Aufwand (§ 1037 ABGB) gemacht hat.

Im Bereich des WEG fehlen derzeit solche Bestimmungen. Strittig ist besonders die unter 2. genannte Frage; so vertritt besonders Klang in Klang² III 1170 die Ansicht, daß dem Wohnungseigentümer ein eigenmächtiges Eingreifen über die durch den § 12 gezogenen Grenzen nicht zugebilligt werden dürfe bzw. daß die eigenmächtige Verwaltung des Wohnungseigentümers dort ihre Grenze finde, wo es sich um Verfügungs- und Verpflichtungsgeschäfte handle, die in ihren Wirkungen auch die Rechtssphäre eines oder mehrerer der anderen Miteigentümer trafen.

Da sowohl durch die Unterlassung der Anzeige von Schäden als auch durch die Untätigkeit bei Gefahr im Verzug schwerwiegende Nachteile für die Gemeinschaft entstehen können, sieht der Entwurf eine dem Grund nach dem § 1097 ABGB vergleichbare Regelung vor; die von einem Wohnungseigentümer bei Gefahr im Verzug aufgewendeten Kosten sind den im § 15 Abs. 1 genannten Aufwendungen zuzuzählen.

Zur Z. 5: Durch diese Bestimmung bleibt das eingangs erwähnte Recht der Mehrheit, die Durchführung von Erhaltungsarbeiten zu beschließen (§§ 833, 834 ABGB), unberührt. Sie richtet sich in ihrem Wesen gegen die untätige Mehrheit oder gegen die „Negativ-Entscheidungen“ der Mehrheit. Aus den unter I 1 a dargelegten grundsätzlichen Erwägungen kann dem einzelnen Wohnungseigentümer die Untätigkeit oder die „Negativ-Haltung“ der Mehrheit nicht in allen Fällen zugemutet werden. Es räumt daher der Entwurf jedem Wohnungseigentümer das Recht ein, die Durchführung von „Arbeiten an den gemeinsamen Teilen der Liegenschaft, die zur Erhaltung des Hauses unbedingt notwendig sind oder der ordnungsgemäßen Erhaltung seiner im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit ... dienen“, binnen einer angemessenen Frist zu verlangen. Hierbei knüpft der Entwurf im Sinn der Gebote der Rechtseinheit und Rechtssicherheit an die aus dem MG geläufigen, sachlich vergleichbaren Begriffe der „unbedingt notwendigen“ (§ 7 Abs. 2 MG) bzw. „ordnungsgemäßen Erhaltung“ (§ 6 Abs. 1 Z. 1, § 8 Abs. 1 MG) an. Dem einzelnen Wohnungseigentümer steht das Recht zu, wenn die Mehrheit die Durchführung von Erhaltungsarbeiten an den gemeinsamen Teilen der Liegenschaft unterläßt, die Arbeiten zu verlangen, die

1. zur Erhaltung des Hauses unbedingt notwendig sind, d. s. im Sinn der Spruchpraxis und des Schrifttums zum § 7 Abs. 2 MG die Arbeiten, die zur Sicherung des Bestandes bzw. zur Hintanhaltung einer wesentlichen Verschlechterung des Bauzustands des Hauses geboten sind, oder
2. der ordnungsgemäßen Erhaltung seiner (ein unmittelbarer Zusammenhang muß bestehen) im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (sonstigen Räumlichkeit) dienen, d. s. unter Bedachtnahme auf die Spruchpraxis und das Schrifttum zum § 6 Abs. 1 Z. 1 und § 8 Abs. 1 MG die Arbeiten, die an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zur Erhaltung der durch das Wohnungseigentum zugesicherten Benützung des Einzelobjekts vorzunehmen sind.

Falls die Voraussetzungen für die Antragstellung durch einen Wohnungseigentümer nicht vorliegen oder ein solcher Antrag nicht gestellt wird, entscheidet — wie nach dem geltenden Recht — die Mehrheit, ob eine solche Erhaltungsarbeit durchgeführt wird. Verweigert die Mehrheit die Durchführung einer Erhaltungsarbeit, die ein hierzu berechtigter Wohnungseigentümer verlangt, so kann dieser Wohnungseigentümer die Entscheidung des Gerichtes beantragen (§ 18 Abs. 1); die hierüber erge-

hende (stattgebende) Entscheidung verpflichtet die Miteigentümer und den Verwalter; sie bildet gegen die Miteigentümer einen Exekutionstitel (§ 18 Abs. 1 Z. 6).

Zur Z. 6: Der Grundsatz des geltenden Rechtes, daß jeder Miteigentümer zu den von der Mehrheit beschlossenen Maßnahmen nach Verhältnis seines Anteiles beizutragen hat (§§ 833, 834, 839 ABGB) bleibt aufrecht. Die Beitragspflicht erstreckt sich auch auf die Kosten der Arbeiten, die nach Z. 5 verlangt und durchgeführt werden.

Das bereits zum geltenden Recht bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen anerkannte Recht der Mehrheit, zur Deckung von Erhaltungsauslagen die Aufnahme eines Hypothekendarlehens zu beschließen (vgl. SZ 34/79; MietSlg. 17034; J ensik, aaO. 24), wird besonders hervorgehoben, weil vielfach die Wohnungseigentumsgemeinschaften die Kosten von notwendigen größeren Erhaltungsarbeiten nur durch Aufnahme eines Darlehens decken können. Daran knüpft auch das dem einzelnen Wohnungseigentümer aus den unter I 1 b dargelegten Gründen neu eingeräumte Recht an, die Stundung des auf ihn entfallenden Teiles der ungedeckten Kosten einer Erhaltungsarbeit in angemessenen Raten zu verlangen, wenn ihm die sofortige Entrichtung (faktisch) unmöglich oder (wirtschaftlich) unzumutbar ist; hierbei wird die (wirtschaftliche) Unzumutbarkeit in der Regel schon dann anzunehmen sein, wenn dem einzelnen Wohnungseigentümer die Beschaffung des auf ihn entfallenden Teilbetrags nur gegen unverhältnismäßig hohe Zinsen möglich wäre.

Zur Z. 7: Die hier bezogenen „Arbeiten, die über die ordnungsgemäße Erhaltung der gemeinsamen Teile der Liegenschaft hinausgehen (Verbesserungen)“, sind in der Regel den „wichtigen Veränderungen“ (§ 834 ABGB) zuzuzählen. Für diese Angelegenheiten gilt derzeit das Recht der Minderheit, die Entscheidung des Richters anzurufen, „ob die Veränderung unbedingt oder gegen Sicherstellung stattfinden soll oder nicht“ (§ 835 ABGB). An den Grundsätzen dieser Regelung hält auch der Entwurf fest; die Entscheidungsgrundlage wird aber in der Richtung näher bestimmt,

1. daß dem — weiterhin erforderlichen — Beschluß der Mehrheit schon dann Berechtigung zukommt,

a) wenn die Kosten durch die Rücklage gedeckt und „Arbeiten, die der ordnungsgemäßen Erhaltung dienen, in absehbarer Zeit nicht erforderlich sind“ oder

b) wenn die Kosten von der Mehrheit getragen werden und die Minderheit durch die Verbesserung auch sonst nicht übermäßig beeinträchtigt wird, und

2. daß in allen übrigen Fällen der Widerspruch der Minderheit beachtlich ist; die in diesem Umfang im Sinn des Minderheitenschutzes vorgesehene Einstimmigkeit findet ihre Begründung in den durch das WEG 1948 vorgezeichneten Zielen des Wohnungseigentums, zumal da der als Minderheitenschutz gedachte „Austritt aus der Gemeinschaft“ (§ 834 ABGB) diesen Zielen widerstrebt und im Bereich des WEG auch die Pflicht zur Sicherstellung (§ 835 ABGB) nur in Ausnahmefällen die gebotene Abhilfe schafft.

Zum § 14

Die Rücklage beruht auf der grundsätzlichen Erwägung, daß dem vorausschauenden Ansparen der in absehbarer Zeit notwendigen oder zweckmäßigen Auslagen sowohl in wirtschaftlicher Hinsicht, als auch mit Rücksicht auf allfällige Belehnungshindernisse, die bei einem im Wohnungseigentum geteilten Haus bestehen können, ein besonderes Augenmerk zu schenken ist. In wirtschaftlicher Hinsicht ist besonders auf die mit der Aufnahme eines Darlehens verbundenen Kosten für die Geldbeschaffung und Verzinsung hinzuweisen, die oft eine beträchtliche Höhe erreichen und die Zahlungspflichtigen vielfach empfindlich belasten. Noch schwerwiegender ist es, wenn bei einem im Wohnungseigentum geteilten Haus die Belehnbarkeit mit Rücksicht auf die noch aushaftenden Baudarlehen und (oder) sonstige Vorlasten ganz oder hinsichtlich einzelner Miteigentumsanteile fehlt. Wenn auf solche Hindernisse nicht rechtzeitig und vorausschauend Bedacht genommen wird, können schwerwiegende finanzielle Nachteile sowie auch bautechnische und wohnungsrechtliche Gefährdungslagen die Folge sein.

Von den Fällen einer besonders schwierigen Lage auf dem Gebiet der ordnungsgemäßen Erhaltung abgesehen, muß bei der Bildung der Rücklage auch auf die Kosten der in absehbarer Zeit tunlichen Verbesserungsarbeiten Bedacht genommen werden, weil sonst der Ausstattungszustand der im Wohnungseigentum geteilten Häuser erstarren oder sogar absinken würde.

Um eine wirtschaftliche Überforderung der Mit- und Wohnungseigentümer auf Grund ihrer Beitragspflicht zur Rücklage auszuschließen, wird auch die Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Lage aller Miteigentümer (vgl. § 7 Abs. 2 MG) angeordnet.

Der Spargedanke findet in der Pflicht zur fruchtbringenden Anlegung seine sinngemäße Ergänzung.

Durch die weitreichenden Verfügungs- und Exekutionsbeschränkungen (Abs. 2) und die unabdingbare Pflicht zur Herausgabe der Rück-

lage im Fall des Verwalterwechsels (Abs. 3) soll die Zweckentfremdung der angesparten Rücklage ausgeschaltet werden.

Zum § 15

Im Abs. 1 wird der für die Aufwendungen bestimmende Verteilungsgrundsatz des geltenden § 8 Abs. 1 WEG 1948 durch Bestimmungen über die Zulässigkeit und Wirkung hiervon abweichender Vereinbarungen angereichert; dabei wird einerseits auf den im Schrifttum (besonders Klang in Klang² III 1172; Zingher¹⁵ 213) gegen den geltenden § 8 Abs. 4 WEG 1948 erhobenen Vorwurf der Unklarheit und Unzweckmäßigkeit und andererseits auf die im Begutachtungsverfahren dazu vorgebrachten Anregungen Bedacht genommen.

Obwohl der im Begutachtungsverfahren zum Teil betonte Grundsatz, daß (schlichte) Miteigentümer im allgemeinen befugt sind, ihre gegenseitigen Rechtsbeziehungen nach Belieben zu regeln, im WEG schon deswegen einer gewissen Beschränkung bedarf, weil sonst die zwingenden Bestimmungen über den Mindestanteil (§ 3 Abs. 1) mehr oder minder ins Leere geführt würden, kann im Bereich der Aufwendungen auf vertragliche Sonderregelungen, die vom gesetzlichen Verteilungsgrundsatz abweichen, nicht verzichtet werden. Dies besonders deswegen, weil im Wohnungseigentumsbau zum Teil die Finanzierungsgrundlagen der einzelnen Wohnungseigentümer wesentlich voneinander abweichen und weil in vielen Wohnungseigentumshäusern Anlagen bestehen, die nicht allen Mit- und Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zugute kommen. Hinsichtlich der Aufwendungen hält daher der Entwurf am geltenden Grundsatz der Zulässigkeit von abweichenden vertraglichen Regelungen (§ 8 Abs. 4 WEG 1948) fest. Er wird aber wie folgt ausgebaut:

1. Die vom allgemeinen Grundsatz abweichende Vereinbarung bedarf der Schriftform (Rechtssicherheit).

2. Dritten Personen gegenüber ist sie wirksam, sobald diese der Vereinbarung beitreten (durch diese an sich selbstverständliche Aussage soll verhindert werden, daß aus der Auflassung des geltenden § 8 Abs. 4 WEG 1948 ungewollte Schlüsse gezogen werden).

3. Einführung einer im beschränkten Umfang wirkenden Bindung der Rechtsnachfolger in das Miteigentum. Der im Schrifttum und zum Teil auch im Begutachtungsverfahren diesbezüglich geforderten weitergehenden Ausgestaltung kann nicht Rechnung getragen werden. Im Dienst der Rechtssicherheit ist eine Bindung nur vertretbar, soweit der für die abweichende Vereinbarung bestimmende sachliche Anknüpfungspunkt auch für dritte Personen klar erkennbar ist.

Der Abs. 2 entspricht dem geltenden § 8 Abs. 2 WEG 1948. Die nach dem geltenden § 8 Abs. 4 WEG 1948 auch für die Verteilung der Erträge zulässige abweichende vertragliche Regelung wird aufgelassen, weil hierfür ein sachlich zu rechtfertigendes Bedürfnis nicht besteht und auch im Begutachtungsverfahren nicht aufgezeigt worden ist. Für die Erträge sind in Zukunft die gesetzlichen Verteilungsgrundsätze zwingend.

Zum § 16

Der Abs. 1 entspricht dem geltenden § 11 WEG 1948. Dies gilt auch für die — entsprechend dem für die Einräumung des Wohnungseigentums (§ 2 Abs. 2) geltenden Grundsatz — zum Verzicht geforderte Zustimmung der Miteigentümer; der im Begutachtungsverfahren vereinzelt vorgebrachten Anregung auf Auflassung dieses Erfordernisses kann nicht Rechnung getragen werden, weil die Gemeinschaft nicht nur von der Einräumung, sondern auch von der Auflassung des Wohnungseigentums in mehrfacher Hinsicht betroffen wird.

Der Abs. 2 entspricht dem geltenden § 9 WEG. Durch die neue Anordnung ergibt sich zwingend, daß das Wohnungseigentum die Teilungsklage (§ 830 ABGB) ausschließt (vgl. Zingher¹⁵ 213).

Zum § 17

Dieser Paragraph entspricht weitgehend dem geltenden § 10 WEG 1948. Nach diesem ist die Ausschlußklage nur gegen die Wohnungseigentümer, nicht auch gegen die schlichten Miteigentümer zulässig. Dagegen wurden bereits kurze Zeit nach dem Inkrafttreten des WEG 1948 Bedenken angemeldet (so besonders Borotha, aaO 46). Die unterschiedliche Gestaltung des Ausschließungsrechts wurde im wesentlichen wie folgt begründet:

1. gegen den schlichten Miteigentümer sei die Teilungsklage (§ 830 ABGB) weiterhin zulässig;

2. sein Einfluß auf die Verwaltung der Liegenschaft sei durch das Mitbestimmungsrecht der Wohnungseigentümer beschränkt;

3. im Fall des gemeinschaftswidrigen Verhaltens könne er von der Benützung im Weg einer Benützungsregelung ausgeschlossen werden.

Diese Erwägungen reichen aber zur Rechtfertigung der unterschiedlichen Gestaltung des Ausschließungsrechts nicht aus:

(zu 1.) weil auch die gegen einen schlichten Miteigentümer gerichtete Teilungsklage die Aufhebung des Wohnungseigentums der anderen Miteigentümer zur Voraussetzung hat (§ 16 Abs. 2),

(zu 2.) weil diese Erwägungen zum wesentlichen Teil auch für das Mitbestimmungsrecht der Wohnungseigentümer gelten und

(zu 3.) weil zur Behebung eines „wirtschaftlich und gesellschaftlich unerträglichen Verhal-

tens“ — zu diesem Zweck wurde die Ausschlußklage in das WEG 1948 eingeführt (vgl. 676 der Beilagen, V. GP) — die Ausschlußklage geeigneter ist als die bloße Benützungsbefugnis, zumal da in der Regel die gesetzliche Ausschließungsdrohung bereits zur Ausschaltung (Minderung) eines solchen gemeinschaftswidrigen Verhaltens beitragen kann. Da das mit der Ausschließung bedrohte gemeinschaftswidrige Verhalten auch von einem schlichten Miteigentümer oder, sofern ihm im Weg der Benützungsbefugnis Teile der Liegenschaft zur Benützung überlassen worden sind, auch von seinen Angehörigen gesetzt werden kann, ist die Gleichbehandlung der Wohnungseigentümer und der schlichten Miteigentümer in den Häusern geboten, in denen das Wohnungseigentum überwiegt und die dieser Gemeinschaft gemäße Ordnung im Vordergrund steht.

Bei den Häusern aber, in denen die Wohnungseigentümer keine Mehrheit bilden, wird die geltende Ordnung beibehalten, weil sonst die einer solchen Gemeinschaftsform widerstreitende Überstimmung der Mehrheit durch die Minderheit gegeben wäre und der (schrittweisen) Begründung des Wohnungseigentums an Althäusern kaum überwindbare Schranken gesetzt würden.

Die Ausschließungsgründe des geltenden § 10 WEG 1948 werden beibehalten. Die diesbezüglich vorgesehenen Textänderungen dienen der Anpassung an den geänderten Personenkreis.

Zum § 18

Nach dem geltenden Recht sind

1. die Entscheidungen über die für die Berechnung des Mindestanteils maßgebende Höhe des Jahresmietzinses für 1914 (§ 2 WEG 1948) im Verfahren außer Streitsachen zu treffen, wobei auf dieses Verfahren die verfahrensrechtlichen Bestimmungen des Mietengesetzes anzuwenden sind (§ 5 Abs. 2 Buchstabe b WEG 1948; §§ 24 ff. MG) und

2. die Entscheidungen über die Angelegenheiten der gemeinsamen Verwaltung nach den Grundsätzen des 16. Hauptstücks des ABGB zum Teil im Rechtsstreit, zum Teil im Verfahren außer Streitsachen zu treffen.

Der Entwurf dehnt den Anwendungsbereich des Verfahrens außer Streitsachen weitgehend auf alle Angelegenheiten der Verwaltung aus, weil es sich dabei vorwiegend um die Rechtsgestaltung innerhalb der oft viele Personen umfassenden Wohnungseigentümergemeinschaft handelt. Auf Grund der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens wird die ursprüngliche Absicht der weitgehenden Rezeption der verfahrensrechtlichen Einrichtungen und Bestimmungen des MG aufgegeben, zumal da manche „Schlichtungsstellen“ (§ 36 MG) durch diese neuen Aufgaben überfordert wären.

Zu den im Abs. 1 umschriebenen verfahrensrechtlichen „Besonderheiten“ wird darauf hingewiesen, daß ähnliche verfahrensrechtliche Vorschriften bereits in anderen Bundesgesetzen vorgesehen sind (vgl. unter anderem §§ 26, 27, 31, 34 MG; § 20 des Wertpapierbereinigungsgesetzes; § 12 des Landpachtgesetzes).

Zum Abs. 2 ist festzuhalten, daß die Übernahme der verfahrensrechtlichen Bestimmungen der Sechsten Durchführungsverordnung zum Ehegesetz der materiellrechtlichen Regelung Rechnung trägt; es besteht auch der Wunsch, in einem Verfahren sowohl über die Ansprüche an der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Ehwohnung, als auch an dem darin befindlichen Hausrat zu entscheiden.

Zum § 19

Die gebührenrechtliche Bestimmung trägt einer im Begutachtungsverfahren vorgetragenen Anregung Rechnung; sie entspricht inhaltlich der für die Verfahren nach § 5 Abs. 2 Buchstabe b WEG 1948 geltenden Rechtslage.

Zum § 20

Die Bestimmung über die Anbotspflicht wird auf Grund einer im Begutachtungsverfahren vorgetragenen Anregung aufrechterhalten; sie entspricht inhaltlich dem geltenden § 12 WEG 1948 mit den nach § 36 Abs. 4 WBFG 1968 gebotenen Anpassungen.

Zum § 21

Dieser Paragraph regelt das Inkrafttreten.

Zum § 22

Dieser Paragraph regelt das Außerkrafttreten der bisherigen Vorschriften und die notwendigen Übergangsvorschriften.

Die Anwendung der neuen Berechnungs- (§ 3) und Eintragungsbestimmungen (§ 11 Abs. 1) auf die bestehenden Wohnungseigentumsverhältnisse hätte einen (globalen) Eingriff in die bestehenden Verträge (Neubewertung der Mindestanteile) und die Umschreibung aller Wohnungseigentumseinlagen zur Voraussetzung. Da eine solche Umstellung weder rechtlich vertretbar wäre, noch — im Hinblick auf die ständige Personalknappheit — grundbuchtechnisch bewältigt werden könnte, hält der Abs. 2 für die Fälle, in denen zumindest an einer Wohnung (einem Geschäftsraum) das Wohnungseigentum nach den bisherigen Vorschriften erworben (verbüchert) worden ist, die geltenden Berechnungs- (Berechnung des Mindestanteils nach dem Verhältnis der Jahresmietzinse für 1914; § 2 WEG 1948) und Eintragungsbestimmungen (Eintragung des Wohnungseigentums als Beschränkung des Eigentums-

rechts der übrigen Miteigentümer; § 5 Abs. 1 WEG 1948) aufrecht. In diesen Fällen sind demnach die neuen Berechnungs- und Eintragungsvorschriften unanwendbar. Dies gilt auch in den Fällen, in denen ein Miteigentumsanteil, mit dem ein nach den bisherigen Vorschriften begründetes Wohnungseigentum verbunden ist, veräußert oder das Wohnungseigentum an einer weiteren Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit des Hauses neu begründet wird. Wird aber die Umschreibung der Grundbucheinlage aus anderen Gründen (vgl. § 582 Abs. 2 Geo.) angeordnet, so ist auch in diesen Fällen das Wohnungseigentum auf dem Miteigentumsanteil einzutragen, mit dem es untrennbar verbunden ist (siehe § 11 Abs. 1).

Der Abs. 3 bezieht sich auf die von den gesetzlichen Verteilungsgrundsätzen abweichenden vertraglichen Regelungen, die nach dem geltenden § 8 Abs. 4 WEG 1948 rechtswirksam geschlossen worden sind. Auch diesbezüglich verweist der Entwurf auf die bisherigen Vorschriften.

Eine besondere Übergangsregelung ist für die von den allgemeinen Verteilungsgrundsätzen abweichenden vertraglichen Regelungen über die Verteilung der Erträge geboten, die in Zukunft unzulässig sind (§ 15 Abs. 2). Hierbei liegt das Schwergewicht auf der Verteilung der Erträge der Liegenschaft, die den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile gebühren (§ 15 Abs. 2 Z. 3; so auch § 8 Abs. 2 Buchstabe c WEG 1948). Übersteigt der Anteil des durch eine solche Vereinbarung Begünstigten auch unter Bedachtnahme auf seine etwaigen

Sonderaufwendungen den ihm nach dem Gesetz gebührenden Anteil „um mehr als die Hälfte“ (vgl. § 934 ABGB), so soll die abweichende vertragliche Regelung aufgekündigt werden können. Bei einer derart erheblichen Überschreitung des gesetzlichen Verteilungsgrundsatzes ist die in die Zukunft wirkende Kündigung berechtigt und geboten, zumal da das etwa darin begründete Empfinden der nicht mehr gutzumachenden Übervorteilung auch zu einer für die Wohnungseigentumsgemeinschaft unerträglichen Zwietracht führen könnte; besonders aus der Sicht des hier bestimmenden Dauerschuldverhältnisses kann demnach auch angemerkt werden, daß derjenige, der sich — auf welche Art immer — so erhebliche Verteilungsvorteile sichern wollte, auch nach dem System der österreichischen Privatrechtsordnung keinen besonderen privatrechtlichen Schutz verdient.

Durch die Bestimmung, daß von dem dem Begünstigten nach der abweichenden vertraglichen Regelung zustehenden Anteil an den Erträgen der Liegenschaft die Beträge abzuziehen sind, „die von ihm zur Tilgung ... noch aufgebracht werden müssen“, wird sichergestellt, daß der Begünstigte seine allfälligen Sonderaufwendungen einschließlich der angemessenen Verzinsung „zurück erhält“. Solange diese Sonderaufwendungen nicht (nicht rechnungsmäßig) getilgt sind, ist auch die Kündigung nicht berechtigt.

Zum § 23

Dieser Paragraph regelt die Vollziehung (vgl. den geltenden § 13 WEG 1948).

MUSTER

für grundbücherliche Eintragungen auf einer Liegenschaft mit Wohnungseigentum:

Zahl der Grundbucheinlage:

Katastralgemeinde:

Gerichtsbezirk:

Haus in der-straße Nr., KNr. 100 Wohnungseigentum

Ordnungszahl

A₁

1 Grundstücksnummer Baufläche Haus KNr. 100

A₂

148/68

1 Für das von der EZ. dieses Grundbuches abbeschriebene Grundstück Nr. Baufläche, Haus KNr. 100, wird diese Einlage eröffnet.

237/70

2 Mit dieser Liegenschaft ist Wohnungseigentum verbunden; dies wird in der Aufschrift ersichtlich gemacht.

B

Anteile

148/68

1 Auf Grund des Kaufvertrages vom wird das Eigentumsrecht für die Firma A einverleibt
siehe 2, 3, 4,
7, 10, 12~~640/1020~~
+

233/69

2 Auf Grund des Kaufvertrages vom wird das Eigentumsrecht für Hermine B zu einhundert Eintausendzwanzigstel Anteilen einverleibt.
siehe 9

100/1020

237/70

3 Auf 80/1020 Anteile der Firma A, enthalten in OZ 1, wird auf Grund des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom das Eigentumsrecht für Franz C und das mit diesem Anteil verbundene Wohnungseigentum an der Wohnung top. Nr. 1 einverleibt.
siehe 5, 6~~40/1020~~
~~80/1020~~

240/70

4 Auf 100/1020 Anteile der Firma A, enthalten in OZ 1, wird auf Grund des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom das Eigentumsrecht für Josef D und Helene D je zu fünfzig Eintausendzwanzigstel Anteilen der ganzen Liegenschaft, d. i. zusammen zu einhundert Eintausendzwanzigstel und das mit diesem Anteil verbundene gemeinsame Wohnungseigentum an der Wohnung top. Nr. 2 einverleibt.
siehe 8

100/1020

240 der Beilagen

25

Ordnungszahl	B	Anteile
	241/70	
5 siehe 6	Auf 40/1020 Anteile des Franz C, enthalten in OZ 3, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung top. Nr. 1 verbunden ist, wird auf Grund des Schenkungsvertrages vom das Eigentumsrecht für Maria C einverleibt und werden die je 40/1020	
6	Anteile des Franz C, OZ 3 und der Maria C, OZ 5 zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an der Wohnung top. Nr. 1 zu zusammen achtzig Eintausendzwanzigstel Anteile verbunden.	80/1020
	242/70	
7 siehe 8	Auf 100/1020 Anteile der Firma A, enthalten in OZ 1, wird auf Grund des Kaufvertrages vom das Eigentumsrecht je zur Hälfte, somit zu je fünfzig Eintausendzwanzigstel der ganzen Liegenschaft einverleibt für	
	a) Josef D und	50/1020
	b) Helene D	50/1020
8	und bei den Anteilen OZ 4 und 7 die Nämlichkeit angemerkt.	
	245/70	
9	Auf Grund des Wohnungseigentumsvertrages vom wird auf den 100/1020 Anteil der Hermine B, OZ 2, das mit diesem Anteil verbundene Wohnungseigentum an der Wohnung top. Nr. 3 einverleibt,	
10 siehe 11, 12	werden die 640/1020 Anteile der Firma A, OZ 1, wie folgt aufgeteilt	
	a) Firma A zu	100/1020
	b) Firma A zu	100/1020
	c) Firma A zu	200/1020
	d) Firma A zu	200/1020
	e) Firma A zu	20/1020
	f) Firma A zu	20/1020
11	bei den Anteilen OZ 10 a bis 10 f wird die Nämlichkeit angemerkt und	
12	wird das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum einverleibt, und zwar mit den Anteilen	
	a) OZ 10 a an der Wohnung top. Nr. 4,	
	b) OZ 10 b an der Wohnung top. Nr. 5,	
	c) OZ 10 c an den Geschäftsräumen top. Nr. 6,	
	d) OZ 10 d an den Geschäftsräumen top. Nr. 7,	
	e) OZ 10 e an der Garage top. Nr. 8 und	
	f) OZ 10 f an der Garage top. Nr. 9.	
	C	S g
	200/68	
1	Auf Grund des Schuldscheines vom wird das Pfandrecht für die Forderung von einer Million achthunderttausend Schilling für die Sparkasse Z einverleibt.	1,800.000.—
	500/69	
2	Auf den 920/1020 Anteil der Firma A, BOZ 1, wird auf Grund der Krediturkunde vom das Pfandrecht für einen Höchstbetrag von sechshundertfünfzigtausend Schilling zur Sicherstellung aller Forderungen aus gewährtem Kredit zugunsten der Volksbank V einverleibt.	650.000.—

26	240 der Beilagen		
Ordnungszahl	C	S	g
3	600/69 Auf den 100/1020 Anteil der Hermine B , BOZ 2 , wird auf Grund des Schuldscheines vom das Pfandrecht für die Forderung von einhunderttausend Schilling für die Bausparkasse W einverleibt.	100.000	—
4	243/70 Auf den 80/1020 Anteil des Franz C und der Maria C , BOZ 6 , wird auf Grund des Schuldscheines vom das Pfandrecht für die Forderung von achtzigtausend Schilling für die Bausparkasse X einverleibt.	80.000	—
5	244/70 Auf die 100/1020 und die je 50/1020 Anteile des Josef D BOZ 4 und 7 a) und der Helene D , BOZ 4 und 7 b , wird auf Grund des Schuldscheines vom das Pfandrecht für die Forderung von einhunderttausend Schilling für die Bausparkasse Y einverleibt.	100.000	—
6	246/70 Auf den 100/1020 Anteil der Hermine B , BOZ 2 , wird auf Grund des Schuldscheines vom das Pfandrecht für die Forderung von zweihundertvierzigtausend Schilling für das Bundesland U einverleibt.	240.000	—
7	247/70 Auf den 80/1020 Anteil des Franz C und der Maria C BOZ 6 , wird auf Grund des Schuldscheines vom das Pfandrecht für die Forderung von zweihunderttausend Schilling für das Bundesland U einverleibt.	200.000	—
8	248/70 Auf den 100/1020 Anteil des Josef D und der Helene D , BOZ 4 , wird auf Grund des Schuldscheines vom das Pfandrecht für die Forderung von zweihundertvierzigtausend Schilling für das Bundesland U einverleibt.	240.000	—
9	249/70 E 100/70 Auf den 50/1020 Anteil des Josef D , BOZ 7 a , wird auf Grund des Zahlungsbefehles des Bezirksgerichtes vom , M / , das Pfandrecht für die vollstreckbare Forderung von zweitausend Schilling für Hermann N einverleibt.	2.000	—
10	250/70 Auf Grund des Schuldscheines vom wird das Pfandrecht für die Forderung von zweihunderttausend Schilling für das Bankhaus S einverleibt.	200.000	—

Gegenüberstellung der gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der geltenden und in der Fassung des Entwurfes

geltende Fassung

neue Fassung

I. Abschnitt.

Begriff

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

§ 1. (1) Das Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Zu den sonstigen Räumlichkeiten gehören besonders die selbständigen Geschäftsräume einschließlich der Einstellräume eines Garagenbetriebes und die selbständigen, in sich abgeschlossenen Räume je eines Wohnungseigentümers zur Einstellung von Kraftfahrzeugen.

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

(2) Mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten können auch andere Teile der Liegenschaft, wie besonders offene Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, sonstige Ein- oder Abstellplätze, im Wohnungseigentum stehen, sofern sie von den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, von der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit aus unmittelbar zugänglich und deutlich abgegrenzt sind.

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

(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 erreicht, oder von Ehegatten erworben werden, deren Miteigentumsanteile je den halben Mindestanteil erreichen.

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

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

Mindestanteil

§ 2. Der Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers darf nicht kleiner sein, als es dem

§ 3. (1) Der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil ist ein solcher

Verhältnis des Jahresmietzinses der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (des Geschäftsraumes) für 1914 zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinse aller Wohnungen (Geschäftsräume) der Liegenschaft für 1914 entspricht. Fehlt ein Jahresmietzins für 1914 oder steht seine Höhe nicht fest, so hat die Mietkommission auf Antrag einen Jahresmietwert festzusetzen, der für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 ortsüblich als Mietzins entrichtet wurde.

Anteil, der dem Verhältnis des Nutzwerts der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zum Nutzwert aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht. An die Stelle der Nutzwerte treten die Nutzflächen als Berechnungsgrundlage, wenn sich alle Miteigentümer der Liegenschaft hierüber einigen. Diese Vereinbarung bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(2) Die Nutzwerte sind vom Gericht festzusetzen. Zur Antragstellung ist jeder Miteigentümer der Liegenschaft und jede Person berechtigt, die einen Anspruch auf Übertragung eines Miteigentumsanteils zur Begründung des Wohnungseigentums hat.

(3) Sind vor der Vollendung der Bauführung die Nutzwerte gerichtlich festgesetzt oder die Nutzflächen als Berechnungsgrundlage vereinbart worden, so kann nach der Vollendung der Bauführung bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung beantragt werden, daß die Nutzwerte neu oder anstatt der vereinbarten Berechnung festgesetzt werden. Dem Antrag ist stattzugeben, wenn sich durch diese Festsetzung eine Änderung des Mindestanteils auch nur eines Wohnungseigentümers um mindestens 10 v. H. ergibt. Auf das Antragsrecht kann vor der Vollendung der Bauführung nicht rechtswirksam verzichtet werden. Der nach der Vollendung der Bauführung erklärte Verzicht bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(4) Werden die Nutzwerte neu oder anstatt der vereinbarten Berechnung vom Gericht festgesetzt (Abs. 3), so sind die Miteigentümer, die einen Miteigentumsanteil zur Begründung des Wohnungseigentums erworben oder einem dieser Miteigentümer den zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil veräußert haben, gegenseitig verpflichtet, die Miteigentumsanteile zu übernehmen oder zu übertragen, damit jedem von ihnen der nach der Festsetzung der Nutzwerte nach Abs. 3 zur Begründung seines Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil zukommt. Diese Pflicht geht auf die Rechtsnachfolger im Miteigentum über. Mangels einer anderen Vereinbarung ist für die übernommenen Miteigentumsanteile kein Entgelt zu entrichten; die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat der Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigentumsanteil übertragen wird.

Nutzwert

§ 4. (1) Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit ist unter Vernachlässigung von Dezimalstellen in einer ganzen Zahl auszudrücken; sie ist aus der Nutzfläche der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit und entsprechenden

Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede zu errechnen, die sich besonders aus der Zweckbestimmung, Lage, über oder unter dem Durchschnitt liegenden Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft (§ 1 Abs. 2) oder nicht allein auf Kosten eines Miteigentümers vorgenommenen sonstigen besseren Ausstattung oder Grundrißgestaltung der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit ergeben.

(2) Werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 10 v. H. der Nutzfläche der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit rechtfertigen, sind zu vernachlässigen.

Nutzfläche

§ 5. (1) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder 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 selbständigen Wohnung oder sonstigen selbständigen 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; beim Gesamtausmaß der Bodenfläche einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit sind Bruchteile von Quadratmetern zu vernachlässigen.

Verbindung mit dem Mindestanteil

§ 3. Das Wohnungseigentum ist mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbunden. Es kann nur mit diesem zusammen beschränkt, belastet, veräußert, von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden.

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

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

§ 6. (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) Bürgerliche 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 bürgerlichen Rang und ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

Unteilbarkeit

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

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

§ 7. (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

§ 8. (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 Ehegatten dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit nur gemeinsam verfügen.

(3) Die Ehegatten haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand.

Wohnungseigentum der Ehegatten im Todesfall

§ 9. (1) Geht beim Tod eines Ehegatten der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum an den überlebenden Ehegatten nicht ohnehin als Erben oder Vermächtnisnehmer allein über, so wächst er ihm als Eigentum zu. Der Zuwachs tritt jedoch nicht ein, wenn vor dem Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses, mit dem das Inventar oder eidesstattliche Vermögensbekenntnis der Verlassenschaftsabhandlung zugrunde gelegt wird, vom überlebenden Ehegatten und den Erben des Verstorbenen mit Zustimmung

der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung geschlossen wird, auf Grund deren der gesamte Mindestanteil an eine Person ungeteilt oder an Ehegatten je zur Hälfte unter gleichzeitigem Erwerb des gemeinsamen Wohnungseigentums übergeht. 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 Zuwachsrechts 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 Übernahmepreises. Der Übernahmepreis ist, sofern er nicht von dem überlebenden Ehegatten und den Erben des Verstorbenen mit Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten einvernehmlich bestimmt wird, die Hälfte des gemeinen Wertes des Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums.

(3) Ist der Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung, die dem überlebenden Ehegatten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, so sind auf seinen Antrag der Übernahmepreis, die Fälligkeit und die Verzinsung vom Verlassenschaftsgericht nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse des überlebenden Ehegatten so zu bestimmen, daß ihm die Berichtigung ohne Verlust der Wohnung bei Aufrechterhaltung einer angemessenen Lebenshaltung möglich ist. Ist der Übernahmepreis ermäßigt worden und veräußert der überlebende Ehegatte den Mindestanteil binnen sechs Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft der Einantwortung, so ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Übernahmepreis und der Hälfte des Erlöses auf Antrag als eine nachträglich vorgenommene Forderung der Verlassenschaft zu behandeln; geschieht die Veräußerung im Weg der Zwangsversteigerung, so bezieht sich die Nachtragsabhandlung auf die Hälfte des Meistbots, soweit es dem Verpflichteten aus der Verteilungsmasse zugewiesen wird.

Wohnungseigentum der Ehegatten bei Nichtig- erklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe

§ 10. (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 Begehren eines von ihnen auf Aufhebung der Gemeinschaft der Einwand der Unzeit, des Nach-

teils oder einer anderslautenden Vereinbarung nicht entgegen, wenn seit dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils über die Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe mehr als ein Jahr vergangen ist. Nach dem Ablauf dieser Frist kann der Anspruch auf Aufhebung der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Ist ein Verfahren nach Abs. 2 anhängig, so endet die Frist nicht vor dem Eintritt der Rechtskraft der Entscheidung in diesem Verfahren.

(2) Können sich die bisherigen Ehegatten nicht darüber einigen, wem von ihnen die im gemeinsamen Wohnungseigentum stehende Ehewohnung zufallen soll, so hat das Gericht 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 Übernahmepreises 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 Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe. Eine rechtsgestaltende Entscheidung über die im gemeinsamen Wohnungseigentum stehende Ehewohnung nach anderen Vorschriften ist unzulässig.

(3) Der Übernahmepreis ist, sofern er nicht von den bisherigen Ehegatten einvernehmlich bestimmt wird, die Hälfte des gemeinen Wertes des Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums. Dient die Ehewohnung dem bisherigen Ehegatten, dem der Anteil des anderen Ehegatten am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum übertragen wird, zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so sind auf seinen Antrag der Übernahmepreis, 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. Ist der Übernahmepreis ermäßigt worden und veräußert der Ehegatte, dem der Anteil des anderen Ehegatten übertragen worden ist, den Mindestanteil binnen sechs Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft der Entscheidung über die Ermäßigung des Übernahmepreises, so hat der andere Ehegatte Anspruch auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem Übernahmepreis und der Hälfte des Erlöses; geschieht die Veräußerung im Weg der Zwangsversteigerung, so bezieht sich der Anspruch auf die Hälfte des Meistbots, soweit es dem Verpflichteten aus der Versteigerung zugewiesen wird.

(4) Wird die Miteigentumsgemeinschaft am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum nach der Nichtigerklärung, 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 Wohnungseigentum nach Abs. 2 nicht oder nicht mehr zu, so hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.

Einverleibung des Wohnungseigentums

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

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

- a) die Bescheinigung der Baubehörde über den Bestand einer selbständigen Wohnung (eines Geschäftsraumes); diese Bescheinigung ist schon auf Grund der Baupläne anlässlich deren Bewilligung auszustellen;
- b) die amtliche Bestätigung oder die Entscheidung der Mietkommission über die Höhe der Jahresmietzinse für 1914.

§ 11. (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, sofern die Urkunden dem Grundbuchsgericht noch nicht vorliegen, jedenfalls beizulegen

1. die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer über die Einräumung des Wohnungseigentums,
2. der baubehördlich genehmigte Bauplan,
3. die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer über die Berechnung der Mindestanteile nach der Nutzfläche und die von einem für Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder gerichtlich beeedeten Sachverständigen erstellte gegliederte Aufstellung über die Nutzflächen aller selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft oder, sofern eine solche Vereinbarung nicht vorgelegt wird, die rechtskräftige Entscheidung des Gerichtes über die Festsetzung der Nutzwerte.

(3) Werden nach der Einverleibung des Wohnungseigentums die Nutzwerte neu oder anstatt der vereinbarten Berechnung vom Gericht festgesetzt (§ 3 Abs. 3), so sind auf Antrag die Mindestanteile (die Anteile am Mindestanteil) der Miteigentümer nach § 136 Abs. 1 GBG 1955 zu berichtigen; Voraussetzung ist, daß sich die Miteigentümer in einer für die Einverleibung gültigen Form verpflichtet haben, die Anteile zu übernehmen oder zu übertragen, damit jedem von ihnen der nach der Festsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 3 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 berechtigten Mindestanteil. Reicht nach der rechtskräftigen Festsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 3 der Miteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers zum Erwerb des Wohnungseigentums nicht mehr aus, so ist dieses Wohnungseigentum von Amts wegen zu löschen; im übrigen sind die §§ 131 bis 135 GBG 1955 sinngemäß anzuwenden.

Verwaltung des Wohnungseigentums

§ 8. (3) Die Verwaltung einer im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (eines Geschäftsraumes) obliegt ausschließlich dem Wohnungseigentümer ...

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

(2) Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auf seine Kosten berechtigt, falls die Änderung 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 zur Folge hat. Müssen für eine solche Änderung andere Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, so kann diese Änderung von den anderen Miteigentümern nicht untersagt werden, falls sie entweder der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dient. Die Anlegung von Licht-, Gas- und Kraftleitungen, die Einleitung von Wasser und Fernsprecher sowie ähnliche Einrichtungen können 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 zumutbar ist. Ist für Änderungen, die die anderen Miteigentümer dulden müssen, eine behördliche Bewilligung erforderlich, so dürfen die anderen Miteigentümer eine allenfalls erforderliche Zustimmung nicht verweigern.

(3) Der Wohnungseigentümer hat die Wohnung oder sonstige Räumlichkeit und die für die Wohnung oder sonstige Räumlichkeit bestimmten Einrichtungen, wie besonders die Lichteitungs-, 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

§ 8. (3)

Für die Verwaltung der anderen Bestandteile einer Liegenschaft gelten die Vorschriften des Sechzehnten Hauptstückes des ABGB.

§ 13. Für die Verwaltung der Liegenschaft gelten die Bestimmungen des 16. Hauptstückes des zweiten Teiles des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs mit den folgenden Besonderheiten:

1. Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, daß von allen Miteigentümern monatlich Beiträge zur Bildung einer angemessenen Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten entrichtet werden.

2. Jeder Wohnungseigentümer kann die Bestellung eines gemeinsamen Verwalters, wenn dies zur Wahrung der gemeinsamen Interessen geboten ist, und die Ersetzung des bestellten Verwalters durch einen anderen verlangen, wenn der bestellte die ihm obliegenden Pflichten grob vernachlässigt.

3. Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, daß für die Liegenschaft eine angemessene Feuerversicherung, Leitungswasserschädenversicherung und Haftpflichtversicherung geschlossen wird.

4. Jeder Wohnungseigentümer hat Schäden an den gemeinsamen Teilen der Liegenschaft bei sonstiger Schadenersatzpflicht ohne Verzug dem gemeinsamen Verwalter, ist ein solcher aber nicht bestellt, den übrigen Miteigentümern anzuzeigen. Bei Gefahr im Verzug darf jeder Wohnungseigentümer auch ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen treffen.

5. Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, daß Arbeiten an den gemeinsamen Teilen der Liegenschaft, die zur Erhaltung des Hauses unbedingt notwendig sind oder der ordnungsgemäßen Erhaltung seiner im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit einschließlich der damit im Wohnungseigentum stehenden anderen Teile der Liegenschaft dienen, binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden.

6. Jeder Wohnungseigentümer, dem die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teiles der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist, kann, sofern nicht die Mehrheit der Miteigentümer ohnedies die Aufnahme eines Darlehens beschließt, verlangen, daß ihm die anderen Miteigentümer die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrags in angemessenen Raten gegen Bestellung einer Hypothek auf seinem Miteigentumsanteil stunden; der Wohnungseigentümer hat für den so gestundeten Betrag die ortsüblichen Hypothekarzinsen zu entrichten.

7. Arbeiten, die über die ordnungsgemäße Erhaltung der gemeinsamen Teile der Liegenschaft hinausgehen (Verbesserungen), bedürfen der Zustimmung aller Miteigentümer, sofern

die Kosten aus der Rücklage nicht gedeckt werden können und Arbeiten, die der ordnungsgemäßen Erhaltung dienen, in absehbarer Zeit nicht erforderlich sind. Der Zustimmung der übrigen Miteigentümer bedarf es nicht, wenn die Verbesserung von der Mehrheit beschlossen wird, diese allein die Kosten trägt und die Überstimmten durch die Verbesserung nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

Rücklage

§ 14. (1) Bei der Feststellung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die Kosten der in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungs- und tunlichen Verbesserungsarbeiten sowie auf die wirtschaftliche Lage aller Miteigentümer entsprechend Bedacht zu nehmen. Die Rücklage ist soweit wie möglich und tunlich fruchtbringend anzulegen.

(2) Die Rücklage 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 die Rücklage einschließlich der Zinsen an den neuen Verwalter herauszugeben; hiervon abweichende Vereinbarungen sind rechtsunwirksam. Wird ein Verwalter durch das Gericht enthoben, so ist ihm aufzutragen, die Rücklage einschließlich der Zinsen binnen 14 Tagen bei Zwangsvollstreckung an den neuen Verwalter herauszugeben.

Aufwendungen und Erträge

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

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

§ 15. (1) Die Aufwendungen für die gemeinsamen Teile der Liegenschaft einschließlich der Rücklage sind von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Eine davon abweichende Vereinbarung der Miteigentümer bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie wirkt dritten Personen gegenüber, sobald diese der Vereinbarung beitreten. Betrifft die abweichende vertragliche Regelung Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, wie etwa für einen Personenaufzug oder eine Sammelheizung, wenn sie nicht von allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile genutzt werden, so sind an die rechtswirksam geschlossene abweichende vertragliche Regelung auch die Einzelrechtsnachfolger in das Miteigentum gebunden.

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

- a) Nutzungen aus Wohnungen und Geschäftsräumen, die im Wohnungseigentum stehen, kommen dem Wohnungseigentümer allein zu.
- b) Nutzungen aus Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht im Wohnungseigentum stehen, gebühren den Eigentümern jener Anteile, mit denen Wohnungseigentum nicht verbunden ist; ein Wohnungseigentümer ist jedoch an diesen Nutzungen insoweit beteiligt, als sein Miteigentumsanteil das im § 2 genannte Ausmaß übersteigt.
- c) Erträgnisse der Liegenschaft, die nicht unter die Bestimmungen der lit. a und b fallen, gebühren sämtlichen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile.

(3) ...

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

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

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

- a) seinen Verpflichtungen aus der Gemeinschaft nicht nachkommt und die ihm obliegenden Leistungen auch nicht bis zum Schluß der gerichtlichen Entscheidung erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung erfüllt;
- b) von den in seinem Wohnungseigentum stehenden oder der gemeinsamen Benützung dienenden Teilen der Liegenschaft einen die Interessen der übrigen Miteigentümer empfindlich schädigenden Gebrauch macht;
- c) durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber einem Miteigen-

(2) Für die Erträgnisse gilt, bei Rechtsunwirksamkeit abweichender vertraglicher Vereinbarungen, folgendes:

1. Nutzungen aus Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, die im Wohnungseigentum stehen, 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 soweit beteiligt, als sein Miteigentumsanteil den Mindestanteil übersteigt.

3. Erträgnisse 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

§ 16. (1) Das Wohnungseigentum erlischt durch den Untergang des Gegenstandes des Wohnungseigentums; das gleiche gilt, wenn es auf Grund eines Verzichtes des Wohnungseigentümers mit Zustimmung der Miteigentümer und der Buchberechtigten, deren Rechte den Mindestanteil belasten, gelöscht wird.

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

Ausschließung von Miteigentümern

§ 17. (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 und die ihm obliegenden Leistungen auch nicht bis zum Schluß der gerichtlichen Entscheidung erster Instanz unmittelbar vorangehenden Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung erfüllt;

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

tümer oder einer im Hause wohnenden Person einer strafbaren Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um den Umständen nach geringfügige Fälle handelt.

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

(3) Nach Ablauf von drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils kann auf Antrag der Kläger die Versteigerung des Miteigentumsanteiles und des damit verbundenen Wohnungseigentums nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft durchgeführt werden.

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.

Verfahren außer Streitsachen

§ 18. (1) Über die in den § 3, § 12 Abs. 2, § 13 Z. 1, 2, 3, 5, 6 und 7, § 14 Abs. 1 und 3 genannten Ansprüche hat auf Antrag das Bezirksgericht zu entscheiden, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Für das Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:

1. Allen Miteigentümern der Liegenschaft kommt Parteistellung zu. Im Verfahren über die Ersetzung des Verwalters durch einen anderen (§ 13 Z. 2) und die Herausgabe der Rücklage (§ 14 Abs. 3) kommt auch dem Verwalter Parteistellung zu.

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

3. Die Bestimmungen der Zivilprozeßordnung über die Protokolle, die Aufnahme von Beweisen und das Rechtsmittel des Rekurses — mit Ausnahme der Bestimmung über die Unterfertigung eines schriftlichen Rekurses durch einen Rechtsanwalt — sind anzuwenden.

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

5. Eine Verweisung auf den Rechtsweg ist nicht zulässig.

6. 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.

7. 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.

8. Den Anträgen nach § 3 Abs. 1 bis 3 sind beizufügen

- a) der baubehördlich genehmigte Bauplan,
- b) die von einem für Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder gerichtlich beeideten Sachverständigen erstellte gegliederte Aufstellung über die Nutzflächen aller selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft.

9. Den Anträgen nach § 13 Z. 5 ist ein Kostenvoranschlag über die beantragte Arbeit beizufügen.

(2) Für das Verfahren über Anträge nach § 10 Abs. 2 und 3 gelten die §§ 11, 13 bis 16, 20 und 22 der Sechsten Durchführungsverordnung zum Ehegesetz sinngemäß.

Gerichtsgebühren

§ 19. Für Verfahren, für die der § 18 Abs. 1 gilt, ist die in der Tarifpost 14 lit. b des Tarifes zum Gerichts- und Justizverwaltungsgebührengesetz 1962 bestimmte Pauschalgebühr zu entrichten.

II. Abschnitt.

§ 12. (1) Wenn an Wohnungen (Geschäftsräumen), die mit Fondshilfe wiederhergestellt wurden oder werden, Wohnungseigentum besteht, gilt § 27 Abs. 2 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes.

(2) Wenn an Wohnungen (Geschäftsräumen), die mit Fondshilfe wiederhergestellt wurden oder werden, Wohnungseigentum begründet wird, so gilt für die Rechte der Altmietter § 20 Abs. 2 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes.

Anbotspflicht

§ 20. Wird an Wohnungen (Geschäftsräumen) Wohnungseigentum begründet, für deren Wiederherstellung Fondshilfe nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz beantragt, jedoch Darlehen nach § 36 Abs. 4 des Wohnbauförderungsgesetzes gewährt worden sind oder gewährt werden, so gilt für die Altmietter der § 20 Abs. 2 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes.

Inkrafttreten

§ 21. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1973 in Kraft.

Außerkräfttreten, Übergang

§ 22. (1) Vorbehaltlich der Abs. 2 und 3 tritt mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes das Wohnungseigentumsgesetz, BGBl. Nr. 149/1948, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 28/1951 außer Kraft.

(2) Die §§ 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes, BGBl. Nr. 149/1948, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 28/1951 sind in den Fällen weiterhin anzuwenden, in denen zumindest an einer Wohnung (einem Geschäftsraum) das Wohnungseigentum nach den bisher geltenden Vorschriften erworben worden ist. Wird aber eine solche Grundbucheinlage umgeschrieben, so ist das Wohnungseigentum auf dem Miteigentumsanteil einzutragen, mit dem es verbunden ist.

(3) 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 § 15 Abs. 2 Z. 3 abweichende vertragliche Regelung aufkündigen, wenn nach ihr einem Miteigentümer aus den Erträgen ein solcher Anteil zusteht, der den ihm nach § 15 Abs. 2 Z. 3 gebührenden Anteil um mehr als die Hälfte übersteigt; von dem diesem Miteigentümer zustehenden Anteil sind aber die Beträge abzuziehen, die von ihm zur Tilgung oder von ihm zur Erzielung dieser Erträge 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 Zustimmung folgenden zweiten Monatsersten.

III. Abschnitt.

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

Vollziehung

§ 23. Mit der Vollziehung des § 20 ist der Bundesminister für Bauten und Technik, mit der Vollziehung der übrigen Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.