



REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

GZ 7.132/90-I 7/2001

An das
Präsidium des Nationalrats
Parlament
1010 Wien

Museumstraße 7
A-1070 Wien

Briefanschrift
A-1016 Wien, Postfach b.

Telefon
0222/52 1 52-0*

Telefax
0222/52 1 52/2727

Fernschreiber
131264 jusmi a

Teletex
3222548 = bmjust

Sachbearbeiter

Klappe

2733 (DW)

Betrifft: Entwurf eines Wohnungseigentumsgesetzes 2002;
Begutachtungsverfahren.

Das Bundesministerium für Justiz beehrt sich, den Entwurf eines Wohnungseigentumsgesetzes 2002 samt Erläuterungen mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme zu übersenden. Die im Begutachtungsverfahren befassten Stellen wurden um Stellungnahme bis 31. August 2001 ersucht.

Für den Bundesminister:
der Abteilung:

26. Juni 2001
Für den Bundesminister:
Dr. Gerhard Hopf

Beilagen: 25 Ausf.



BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

Wohnungseigentums- gesetz 2002

JMZ 7.132/90-I 7/2001

**Entwurf eines Bundesgesetzes
über das Wohnungseigentum
(Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002)**

JMZ 7.132/90-I 7/2001

26. Juni 2001

Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002)

Der Nationalrat hat beschlossen:

1. Abschnitt

Regelungsgegenstand und Begriffsbestimmungen

Regelungsgegenstand

§ 1. Dieses Bundesgesetz regelt die Rechtsform des Wohnungseigentums, insbesondere die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, des Wohnungseigentumsorganisators und des Verwalters, die Verwaltung der Liegenschaft, die Eigentümergemeinschaft, die Ausschließung von Miteigentümern und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren.

Begriffsbestimmungen

§ 2. (1) Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Eigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

(2) Eigentumsobjekte sind Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten. Eine Wohnung ist ein nach der Verkehrsauffassung selbständiger, baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.

2

Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein nach der Verkehrsauffassung selbständiger, baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder ein baulich abgeschlossener Raum zur Einstellung von Kraftfahrzeugen. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur dann Eigentumsobjekte, wenn sie deutlich abgegrenzt sind und sich in einer Baulichkeit befinden, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und auf einer überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaft errichtet ist.

(3) Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum an Eigentumsobjekten verbundene Recht, andere Teile der Liegenschaft, wie etwa offene Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Lagerplätze oder Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Eigentumsobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

(4) Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Eigentumsobjekt zukommt. Miteigentümer sind alle Wohnungseigentümer und sonstigen (schlichten) Miteigentümer der Liegenschaft. Alle Miteigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person.

(5) Wohnungseigentumsbewerber ist derjenige, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder betagt, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten Eigentumsobjekt zugesagt wurde. Wohnungseigentumsorganisator ist sowohl der - wenn auch bloß äußerliche - Liegenschaftseigentümer als auch jeder, der mit dem Wissen des Liegenschaftseigentümers die organisatorische oder administrative Abwicklung des Bauvorhabens oder - bei bereits bezogenen Gebäuden - der Wohnungseigentumsbegründung durchführt oder an dieser Abwicklung beteiligt ist.

(6) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Eigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Zubehörobjekte im Sinn des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

3

(7) Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Eigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Eigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Eigentumsobjekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

(8) Der Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Eigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Eigentumsobjekts zur Summe der Nutzwerte aller Eigentumsobjekte der Liegenschaft.

(9) Die Eigentümerpartnerschaft ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die Miteigentümer eines Mindestanteils sind.

2. Abschnitt

Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum

Titel zur Begründung von Wohnungseigentum

§ 3. (1) Das Wohnungseigentum kann begründet werden:

1. durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer,
2. durch gerichtliche Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft sowie
3. durch gerichtliche Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse (§§ 81 bis 98 Ehegesetz).

(2) Wenn bereits an einem Eigentumsobjekt der Liegenschaft Wohnungseigentum besteht, darf ein Miteigentümer seine Zustimmung zur Begründung von Wohnungseigentum an einem weiteren Eigentumsobjekt nur verweigern, wenn seine Nutzungsrechte durch diese weitere Wohnungseigentumsbegründung aufgehoben oder eingeschränkt würden.

Beschränkungen der Begründung von Wohnungseigentum

§ 4. (1) An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

(2) Bei der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum kann Zubehör-Wohnungseigentum an mehr als an einem Kraftfahrzeug-Abstellplatz je Eigentumsobjekt nur dann begründet werden, wenn für jede Wohnung eine Gelegenheit zur Ein- oder Abstellung eines Kraftfahrzeugs auf der Liegenschaft zur Verfügung steht.

Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein Mietverhältnis am Eigentumsobjekt

§ 5. Mit der Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten Eigentumsobjekt geht die Rechtsstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer über, dem das Wohnungseigentum an diesem Eigentumsobjekt zukommt.

Erwerb des Wohnungseigentums

§ 6. (1) Das Wohnungseigentum kann von jedem Miteigentümer erworben werden, dessen Anteil den Mindestanteil nicht unterschreitet. Zwei natürliche Personen, deren Miteigentumsanteile je den halben Mindestanteil nicht unterschreiten, können als Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentum erwerben (§ 13).

(2) Das Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen; bei einer Eigentümerpartnerschaft sind die Anteile der Partner am Mindestanteil (§ 13 Abs. 1) zu verbinden. Wird auf einer Liegenschaft erstmals das Wohnungseigentum einverleibt, so ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts das Wort "Wohnungseigentum" einzutragen.

5

(3) Dem Antrag auf Einverleibung sind jedenfalls beizulegen:

1. die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer nach § 3 Z 1 oder die gerichtliche Entscheidung nach § 3 Z 2 oder Z 3,
2. die Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen über den Bestand an Eigentumsobjekten,
3. das Nutzwertgutachten (§ 9 Abs. 1) oder die rechtskräftige Entscheidung über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2).

(4) In der Bescheinigung oder dem Gutachten gemäß Abs. 3 Z 2 sind jene Eigentumsobjekte, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 4 Abs. 1), sowie die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge gesondert zu bezeichnen. Die Bescheinigung oder das Gutachten darf schon auf Grund der behördlich bewilligten Baupläne auf Antrag eines Miteigentümers oder eines Wohnungseigentumsbewerbers ausgestellt werden; der Verfasser eines solchen Gutachtens hat der zuständigen Baubehörde eine Ausfertigung des Gutachtens zu übermitteln.

3. Abschnitt**Nutzfläche, Nutzwert, Mindestanteil****Berechnung der Nutzfläche**

§ 7. Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen. Ist dies jedoch nicht möglich oder wird eine Abweichung des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen Eigentumsobjekts um mehr als 3 vH erwiesen, so ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

Berechnung des Nutzwerts

§ 8. (1) Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Eigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinn des § 2 Abs. 3; eine Verbesserung der sonstigen Ausstattung oder der Grundrissgestaltung des Eigentumsobjekts ist nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht allein auf Kosten des Miteigentümers vorgenommen wurde.

(2) Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinn des § 2 Abs. 3 sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen. Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 3 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte

§ 9. (1) Die Nutzwerte sind durch das Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen zu ermitteln.

(2) Auf Antrag sind die Nutzwerte vom Gericht abweichend vom Nutzwertgutachten (Abs. 1) festzusetzen, wenn

1. das Gutachten gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung verstößt,
2. das Gutachten bei einem Eigentumsobjekt um mehr als 3 vH von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht,
3. sich der Nutzwert eines Eigentumsobjekts bis zur Vollendung der Bauführung durch Vorgänge, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, um mehr als 3 vH ändert,

4. sich der Nutzwert eines Eigentumsobjekts nach der Vollendung der Bauführung durch andere bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, wesentlich ändert oder

5. sich die Nutzwerte durch Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Eigentumsobjekte oder durch die Übertragung von Zubehörobjekten im Sinn des § 2 Abs. 3 ändern.

(3) In den Entscheidungen über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung ist auch festzustellen, inwieweit sich durch sie die Summe der Nutzwerte aller Eigentumsobjekte der Liegenschaft ändert.

(4) In den Fällen des Abs. 2 Z 5 sind die Nutzwerte der von der Änderung oder Übertragung betroffenen Eigentumsobjekte so festzusetzen, dass die Summe ihrer Nutzwerte gleich bleibt.

Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Ausgleichspflicht

§ 10. (1) Die gerichtliche Nutzwertfestsetzung kann in den Fällen des § 9 Abs. 2 Z 1 bis 4 von jedem Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, in den Fällen des § 9 Abs. 2 Z 5 nur gemeinsam von den von der Änderung oder Übertragung betroffenen Wohnungseigentümern beantragt werden.

(2) Die gerichtliche Nutzwertfestsetzung kann in den Fällen des § 9 Abs. 2 Z 2 bis 4 nur innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Bewilligung der erstmaligen Einverleibung von Wohnungseigentum (Z 2), der Benützungsbewilligung (Z 3) beziehungsweise der Baubewilligung (Z 4) beantragt werden. Für einen Wohnungseigentumsbewerber beginnt die Antragsfrist erst mit der Verständigung von der jeweils maßgeblichen Entscheidung.

(3) Werden die Nutzwerte nach § 9 Abs. 2 Z 1 bis 4 gerichtlich festgesetzt, so haben die Miteigentümer gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß zu übernehmen und zu übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nach der Nutzwertfestsetzung für sein Eigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt; mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit ist für die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten; die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat der Miteigentümer zu tragen, dem ein

Miteigentumsanteil übertragen wird. Erfolgt aber eine Nutzwertfestsetzung nach § 9 Abs. 2 Z 1 bis 3 nach der Einverleibung des Wohnungseigentums, so sind auf Antrag die Mindestanteile so zu berichtigen, dass jedem Wohnungseigentümer der für sein Eigentumsobjekt nun erforderliche Mindestanteil zukommt; bürgerliche Rechte Dritter, die auf dem Mindestanteil lasten, beziehen sich ohne weiteres auf den berichtigten Mindestanteil; im Übrigen gilt § 136 Abs. 1 GBG 1955.

(4) Werden die Nutzwerte nach § 9 Abs. 2 Z 5 gerichtlich festgesetzt, so gilt die Ausgleichspflicht nach Abs. 3 erster Satz zwischen den von der Änderung oder Übertragung betroffenen Wohnungseigentümern.

Verbindung mit dem Mindestanteil

§ 11. (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 des Mindestanteils

§ 12. (1) Der mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbundene Mindestanteil darf, solange das Wohnungseigentum besteht, außer im Fall einer Eigentümerpartnerschaft (§ 13), nicht geteilt werden.

(2) Würde nach dem Tod des Wohnungseigentümers nach den Ergebnissen des Verlassenschaftsverfahrens der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil mehr als zwei natürlichen Personen oder zwei natürlichen Personen zu unterschiedlichen Anteilen oder zum Teil einer juristischen Person zufallen, so hat

das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.

4. Abschnitt

Eigentümerpartnerschaft

Gemeinsames Wohnungseigentum der Partner

§ 13. (1) Zur Begründung einer Eigentümerpartnerschaft müssen die Partner 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 Wohnungseigentümer einer anderen Person unter gleichzeitiger Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums den dazu erforderlichen Anteil am Mindestanteil überträgt.

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

(3) Die Partner haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Sie dürfen über das gemeinsame

Wohnungseigentum und die Nutzung des im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Eigentumsobjekts nur gemeinsam verfügen.

(4) Die mit ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum verbundenen Befugnisse zur Mitwirkung an der Entscheidungsfindung in der Eigentümergemeinschaft (Äußerungs- und Stimmrecht sowie Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft) stehen den Partnern nur gemeinsam zu.

(5) Für die Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft gelten die Bestimmungen des 16. Hauptstücks des Zweiten Teils des ABGB; einem Aufhebungsbegehren steht aber nach Ablauf von drei Jahren ab Begründung der Eigentümerpartnerschaft der Einwand einer anderslautenden Vereinbarung nicht entgegen. Sind die Partner Ehegatten und dient ihr Eigentumsobjekt wenigstens einem von ihnen zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während der Ehe die Klage des anderen auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft unzulässig. Dient das gemeinsame Eigentumsobjekt einem minderjährigen Partner zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während dessen Minderjährigkeit die Klage des anderen auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft unzulässig.

Wohnungseigentum der Partner im Todesfall

§ 14. (1) Erwirbt beim Tod des einen Partners der überlebende Partner den Anteil des Verstorbenen nicht ohnehin als Erbe oder Vermächtnisnehmer allein, so gilt Folgendes:

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

2. Der Zuwachs tritt jedoch nicht ein, wenn der überlebende Partner vor dem Ablauf einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist entweder auf den Zuwachs verzichtet oder gemeinsam mit den Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung schließt, auf Grund derer der gesamte Mindestanteil an eine Person ungeteilt oder an zwei natürliche

Personen je zur Hälfte unter gleichzeitigem Erwerb des gemeinsamen Wohnungseigentums übergeht.

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

4. Solange die Möglichkeit des Verzichts besteht, ist die Verfügungsmacht des überlebenden Partners auf diejenige beschränkt, die dem Erben zusteht, dem die Besorgung und Benützung der Verlassenschaft überlassen wurde (§ 810 ABGB).

5. Erwirbt der überlebende Partner 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 § 178 AußStrG sinngemäß.

(2) Erwirbt der überlebende Partner auf Grund des Zuwachses den Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und Wohnungseigentum, so tritt an die Stelle dieses Anteils des Verstorbenen die Forderung der Verlassenschaft gegen den überlebenden Partner auf Zahlung eines Übernahmepreises. Der Übernahmepreis ist, sofern er nicht vom überlebenden Partner und den Erben des Verstorbenen mit Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten einvernehmlich bestimmt wird, die Hälfte des Verkehrswerts (§ 2 Abs. 2 LBG) des Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums; eine einvernehmliche Bestimmung des Übernahmepreises ist nur zulässig, wenn kein Inventar errichtet ist.

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

(4) Eine von den vorstehenden Absätzen abweichende vertragliche Vereinbarung der Partner ist rechtswirksam, soweit sie vorsieht, dass der gesamte Mindestanteil einer Person ungeteilt oder zwei natürlichen Personen je zur Hälfte unter gleichzeitigem Erwerb des gemeinsamen Wohnungseigentums zukommt.

Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe

§ 15. Einigen sich im Fall der Nichtigklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe die bisherigen Ehegatten nicht über die Aufhebung ihrer Eigentümerpartnerschaft, so steht dem Begehren eines von ihnen auf Aufhebung der Gemeinschaft nach Ablauf eines Jahres seit dem Eintritt der Rechtskraft der Auflösung der Ehe der Einwand der Unzeit oder des Nachteils nicht entgegen.

5. Abschnitt

Benützung der Eigentumsobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft

Benützung, Änderung und Erhaltung des Eigentumsobjekts

§ 16. (1) Die Benützung des im Wohnungseigentum stehenden Eigentumsobjekts kommt dem Wohnungseigentümer zu.

(2) Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Eigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt; dabei gilt Folgendes:

1. Die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für

die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.

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

3. Werden für eine solche Änderung auch Eigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer in Anspruch genommen, so muss der betroffene Wohnungseigentümer die Änderung überdies nur zulassen, wenn sie keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums zur Folge hat und sie ihm bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist. Der Wohnungseigentümer, der die Änderung durchführt, hat den beeinträchtigten Wohnungseigentümer angemessen zu entschädigen.

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

5. Die Z 1 und 4 gelten sinngemäß auch für Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Eigentumsobjekte sowie für die Übertragung von Zubehörobjekten.

(3) Der Wohnungseigentümer hat das Eigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Miteigentümern kein Nachteil erwächst. Er hat ferner das Betreten und die Benützung des Eigentumsobjekts zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft erforderlich ist; für die vermögensrechtlichen Nachteile, die er dadurch erleidet, ist er von der Eigentümergemeinschaft angemessen zu entschädigen.

Benützungsregelung

§ 17. Jeder Miteigentümer kann eine gerichtliche Regelung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft beantragen. Während des Verfahrens über einen solchen Antrag kann mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anteile eine vorläufige Benützungsregelung beschlossen werden. Wird eine gerichtliche oder eine vertraglich vereinbarte Benützungsregelung im Grundbuch eingetragen, so wirkt sie auch für Rechtsnachfolger der Miteigentümer.

6. Abschnitt

Eigentümergeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht

Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergeinschaft

§ 18. (1) Die Eigentümergeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Miteigentümer von der Eigentümergeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Eigentümergeinschaft können nur nach Maßgabe des Abs. 3 zweiter Satz und nur durch gesonderte Klagsführung gegen die einzelnen Miteigentümer geltend gemacht werden.

(2) Die Eigentümergeinschaft wird durch den Verwalter, in den Fällen des § 22 durch den Eigentümerversorger und im Fall des § 23 durch den vorläufigen Verwalter vertreten.

(3) Ein gegen die Eigentümergeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die Rücklage (§ 31) oder in die vom Verwalter eingehobenen Vorauszahlungen der Miteigentümer für Aufwendungen (§ 32 Abs. 9) vollstreckt werden. Soweit die Forderung durch eine solche Exekution nicht hereingebracht werden kann, haften die Miteigentümer für den Ausfall im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Bestellung eines Verwalters

§ 19. Die Eigentümergemeinschaft kann eine natürliche oder juristische Person zum Verwalter bestellen. Name und Anschrift des Verwalters sind auf Grund des Bestellungsbeschlusses auf Antrag des Verwalters oder eines Miteigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

§ 20. (1) Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Miteigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Miteigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Dem Verwalter steht die nach außen unbeschränkbare Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu; im Rahmen dieser Vertretung ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt.

(2) Der Verwalter hat den Miteigentümern bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise eine Vorausschau zur Kenntnis zu bringen, in der die für die folgende Abrechnungsperiode in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die erforderlichen Beiträge zur Rücklage und die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, bekanntzugeben sind.

(3) Der Verwalter hat den Miteigentümern nach den Regelungen des § 34 eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen.

(4) Der Verwalter hat für Erhaltungsarbeiten, die in längeren als einjährigen Abständen wiederkehren, und für größere Verbesserungsarbeiten mehrere Angebote einzuholen.

(5) Der Verwalter hat rückständige Zahlungen eines Miteigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft einzumahnen und nötigenfalls Klage nach § 27 Abs. 2 binnen der dort genannten Frist zu erheben und die Anmerkung der Klage zu beantragen.

16

(6) Der Verwalter kann von der Mehrheit der Miteigentümer dazu verpflichtet werden, alle die Eigentümergeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein auf die Gemeinschaft lautendes gesondertes Konto durchzuführen.

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

**Kündigung des Verwaltungsvertrags;
Abberufung des Verwalters**

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

(2) Ein auf bestimmte, mehr als dreijährige Zeit bestellter Verwalter kann nach Ablauf von drei Jahren von der Mehrheit der Miteigentümer unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten ohne Angabe von Gründen zum Letzten eines jeden Kalendermonats gekündigt werden.

(3) Im Übrigen kann der Verwalter aus wichtigen Gründen von der Mehrheit der Miteigentümer oder im Fall der groben Vernachlässigung seiner Pflichten auf Antrag eines Miteigentümers vom Gericht jederzeit abberufen werden; bei Abberufung durch das Gericht ist die Wiederbestellung des Verwalters unzulässig.

(4) Die Regelungen der vorstehenden Absätze können nicht vertraglich abbedungen werden.

Eigentümerversetreter

§ 22. (1) Die Eigentümergeinschaft kann aus dem Kreis der Miteigentümer eine natürliche Person zum Eigentümerversetreter bestellen. Dieser vertritt die Eigentümergeinschaft, wenn entweder kein Verwalter bestellt ist oder soweit der bestellte Verwalter die Belange der Gemeinschaft wegen widerstreitender eigener

Interessen nicht ausreichend wahrnehmen kann, wie etwa im Fall einer gerichtlichen oder außergerichtlichen Auseinandersetzung zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter.

(2) Der Eigentümerversorger hat Weisungen der Mehrheit der Miteigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Im Rahmen der Vertretung der Eigentümergeinschaft ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt. Neben der Vertretung der Eigentümergeinschaft kann der Eigentümerversorger auch mit anderen Aufgaben, etwa im Zusammenhang mit der Willensbildung in der Gemeinschaft, der Durchführung der Eigentümerversammlung oder der Überprüfung der Abrechnung, betraut werden. Name und Anschrift des Eigentümerversorgers sind auf dessen Antrag im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Vorläufiger Verwalter

§ 23. Ist weder ein Verwalter noch ein Eigentümerversorger bestellt, kann sowohl ein Miteigentümer als auch ein Dritter, der ein berechtigtes Interesse an einer wirksamen Vertretung der Eigentümergeinschaft hat, die gerichtliche Bestellung eines vorläufigen Verwalters beantragen. Bis zu dieser Entscheidung gilt der im Grundbuch erstgenannte Miteigentümer als Zustellbevollmächtigter. Die Vertretungsbefugnis des vorläufigen Verwalters endet mit der Bestellung eines Verwalters oder Eigentümerversorgers durch die Gemeinschaft.

Beschlüsse der Eigentümergeinschaft

§ 24. (1) Zur Willensbildung in der Eigentümergeinschaft dient vornehmlich die Eigentümerversammlung, doch können Beschlüsse auch - allenfalls ergänzend zu den in einer Eigentümerversammlung abgegebenen Erklärungen - auf andere Weise, etwa auf schriftlichem Weg, zustande kommen. Ein Beschluss ist - mit der sich aus Abs. 6 ergebenden Einschränkung - erst wirksam, nachdem allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist; bis dahin ist ein Miteigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden.

(2) Die Miteigentümer können ihr Äußerungs- und Stimmrecht entweder persönlich oder durch einen Vertreter ausüben. Weist der für den Miteigentümer Einschreitende seine Vertretungsbefugnis nicht durch eine darauf gerichtete, höchstens ein Jahr alte, schriftliche Vollmacht nach, so ist sein Handeln nur wirksam, wenn es vom Miteigentümer nachträglich binnen 14 Tagen schriftlich genehmigt wird.

(3) Ist Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung ein Rechtsgeschäft, Rechtsverhältnis oder Rechtsstreit mit einem Miteigentümer oder mit einer Person, mit der dieser durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, so steht diesem Miteigentümer kein Stimmrecht zu.

(4) Die Mehrheit der Stimmen der Miteigentümer richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Bei Stimmengleichheit kann jeder Miteigentümer die nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffende Entscheidung des Gerichts beantragen.

(5) Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sind jedem Miteigentümer entweder durch Anschlag an einer für alle Miteigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) oder durch Übersendung an die Anschrift seines Eigentumsobjekts beziehungsweise an eine andere von ihm bekanntgegebene inländische Zustellanschrift schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

(6) Jeder Miteigentümer kann innerhalb eines Monats ab Bekanntmachung eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend Abs. 5 mit einem gegen die übrigen Miteigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass dessen Rechtswirksamkeit wegen formeller Mängel gerichtlich festgestellt wird.

(7) Die den Miteigentümern zustehenden Befugnisse zur Mitwirkung an der Entscheidungsfindung in der Eigentümergemeinschaft (Äußerungs- und Stimmrecht sowie Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft) dürfen nicht abbedungen werden.

Eigentümerversammlung

§ 25. (1) Soweit nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anteile beschlossen wird, hat der Verwalter einmal im Jahr eine

Eigentümerversammlung einzuberufen. Tag und Zeitpunkt der jährlichen Eigentümerversammlung sind so zu wählen, dass voraussichtlich möglichst viele Miteigentümer daran teilnehmen können. Darüber hinaus können mindestens zwei Miteigentümer, die zusammen mindestens ein Viertel der Anteile haben, vom Verwalter schriftlich unter Angabe eines wichtigen Grundes dafür die Einberufung der Eigentümerversammlung verlangen. Das Recht jedes Miteigentümers, auf das Zustandekommen einer Eigentümerversammlung auch ohne Tätigwerden des Verwalters hinzuwirken, bleibt davon unberührt.

(2) Die Einberufung der Eigentümerversammlung und die dabei zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände sind jedem Miteigentümer mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin schriftlich auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen.

(3) Der Verwalter hat über die Teilnehmer an und über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung, insbesondere über die Ergebnisse von Abstimmungen und gefasste Beschlüsse, eine Niederschrift aufzunehmen und jedem Miteigentümer auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen. Hat eine Abstimmung keine Mehrheit der Miteigentumsanteile für oder gegen einen Vorschlag ergeben, so hat der Verwalter zur Herbeiführung eines Beschlusses die bei der Versammlung nicht erschienenen und auch nicht rechtswirksam vertretenen Miteigentümer zugleich mit der Bekanntmachung der Niederschrift aufzufordern, sich zu dieser Frage ihm gegenüber innerhalb einer zu bestimmenden Frist schriftlich zu äußern.

(4) Wenn die bei einer vom Verwalter einberufenen Eigentümerversammlung erschienenen oder rechtswirksam vertretenen Miteigentümer insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile haben, kann der Verwalter die Eigentümerversammlung auf mindestens zwei und höchstens vier Wochen vertagen. Für die Einberufung der neuerlichen Versammlung gilt Abs. 2 mit der Abweichung, dass die Einberufungsfrist mindestens eine Woche zu betragen hat und dass auf das herabgesetzte Beschlusserfordernis gemäß dem folgenden Satz besonders hinzuweisen ist. Bei der neuerlichen Eigentümerversammlung bedarf es zur Beschlussfassung über Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung - abweichend von § 24 Abs. 4 - nur der Mehrheit der Miteigentumsanteile der erschienenen oder rechtswirksam vertretenen Miteigentümer, sofern der Beschluss für den einzelnen Miteigentümer keine

außergewöhnlichen Kosten und auch sonst keine schwerwiegenden Folgen mit sich bringt.

Gemeinschaftsordnung

§ 26. Vereinbarungen der Miteigentümer über weitere Organe der Eigentümergemeinschaft oder über die Willensbildung wirken auch für Rechtsnachfolger der Miteigentümer, wenn sie im Grundbuch eingetragen werden und den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nicht widersprechen.

Gesetzliches Vorzugspfandrecht

§ 27. (1) An jedem Miteigentumsanteil besteht in dem durch § 216 Abs. 1 Z 3 der Exekutionsordnung bestimmten Ausmaß ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten:

1. der Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen den Eigentümer des Anteils und
2. der Rückgriffsforderungen eines anderen Miteigentümers
 - a) aus der Inanspruchnahme von dessen Haftung nach § 18 Abs. 3 zweiter Satz,
 - b) aus dessen Zahlung auf Verbindlichkeiten des Eigentümers des Anteils, die mit der Verwaltung der Liegenschaft zusammenhängen, oder
 - c) aus dessen Zahlung auf Verbindlichkeiten, die mit der Verwaltung der Liegenschaft zusammenhängen und für die dieser mit den übrigen Miteigentümern zur ungeteilten Hand haftet.

(2) Das Vorzugspfandrecht kommt dem Forderungsberechtigten nur zu, wenn er die Forderung samt dem Pfandrecht innerhalb von sechs Monaten mit Klage geltend macht und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantragt.

(3) Die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung ist im Fall einer Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils durch Barzahlung zu berichtigen,

soweit sie in der Verteilungsmasse (§ 215 der Exekutionsordnung) Deckung findet, ansonsten aber vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

7. Abschnitt

Verwaltung der Liegenschaft

Ordentliche Verwaltung

§ 28. (1) In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet - unbeschadet der Rechte des einzelnen Miteigentümers nach § 30 - die Mehrheit der Miteigentümer. Zu diesen Angelegenheiten gehören insbesondere:

1. die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinn des § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Eigentumsobjekt,

2. die Bildung einer angemessenen Rücklage (§ 31),

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

4. die angemessene Versicherung der Liegenschaft,

5. die Bestellung und Abberufung des Verwalters,

6. die Bestellung und Abberufung eines Eigentümerversprechers,

7. die Erlassung und Änderung der Hausordnung,

8. die Vermietung der verfügbaren allgemeinen, aber einer abgesonderten Benützung zugänglichen Teile der Liegenschaft, an eine Person, die nicht Miteigentümer ist, und

9. die Aufkündigung der nach Z 8 geschlossenen Mietverträge.

(2) Die Eigentümergemeinschaft kann ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen Mietverträge über nicht im Wohnungseigentum stehende Abstellplätze für Kraftfahrzeuge unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten

kündigen, sobald der Bedarf eines (anderen) Wohnungseigentümers an einem Abstellplatz entsteht. Bei einem Mietvertrag mit einem Miteigentümer gilt dies nur dann, soweit dieser mehr als einen Abstellplatz gemietet hat und der Bedarf des (anderen) Wohnungseigentümers bei Abwägung der beiderseitigen Interessen schwerer wiegt.

Außerordentliche Verwaltung

§ 29. (1) Über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in § 28 genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen, entscheidet die Mehrheit der Miteigentümer, doch kann jeder der Überstimmten mit einem gegen die übrigen Miteigentümer zu richtenden Antrag die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen. Die Antragsfrist beträgt drei Monate, bei unterbliebener Verständigung des Miteigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand (§ 25 Abs. 2) hingegen sechs Monate und beginnt mit der Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 24 Abs. 5.

(2) Das Gericht hat den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn

1. die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde oder
2. die Kosten der Veränderung - unter Berücksichtigung auch der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten - nicht aus der Rücklage gedeckt werden könnten.

(3) Eine Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses aus dem Grund des Abs. 2 Z 2 hat nicht stattzufinden, wenn der nicht gedeckte Kostenanteil von der beschließenden Mehrheit getragen wird oder wenn es sich um eine Verbesserung handelt, die auch unter Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung in der Rücklage allen Miteigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht.

(4) Würde die Veränderung nur zu einer Beeinträchtigung des Antragstellers führen, die finanziell ausgeglichen werden kann, so hat das Gericht auszusprechen, dass die Veränderung nur gegen Entrichtung einer ziffernmäßig festzusetzenden Entschädigung (§ 8 Abs. 3 MRG) vorgenommen werden darf.

(5) Im Übrigen gelten für Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung die §§ 834 und 835 ABGB.

Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Miteigentümers

§ 30. (1) Jeder Miteigentümer kann mit einem gegen die übrigen Miteigentümer zu richtenden Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, dass

1. Arbeiten im Sinn des § 28 Abs. 1 Z 1 binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden,

2. eine angemessene Rücklage gebildet oder die von der Mehrheit beschlossene Rücklage angemessen erhöht oder gemindert wird,

3. ihm die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teils der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monatsraten gegen Bestellung einer Hypothek auf seinem Miteigentumsanteil und Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestattet wird, soweit ihm die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrags der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist,

4. eine angemessene Feuerversicherung oder Haftpflichtversicherung abgeschlossen wird,

5. aus wichtigen Gründen dem Verwalter aufgetragen wird, ein auf die Eigentümergemeinschaft lautendes gesondertes Konto zu führen (§ 20 Abs. 6),

6. ein Verwalter (§§ 19 ff.) oder ein vorläufiger Verwalter (§ 23) bestellt oder der bestellte Verwalter, der die ihm obliegenden Pflichten grob vernachlässigt, abberufen wird (§ 21 Abs. 3),

7. jene Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung aufgehoben oder geändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind, und

8. - sofern er Wohnungseigentümer ist - ein nach § 28 Abs. 1 Z 8 über einen Kraftfahrzeug-Abstellplatz geschlossener Mietvertrag wegen eines bei ihm vorliegenden Bedarfs gekündigt wird.

24

(2) Wenn ein einzelner Miteigentümer die Mehrheit der Miteigentumsanteile hat und zum unverhältnismäßigen Nachteil eines anderen Miteigentümers Maßnahmen trifft oder unterlässt beziehungsweise dem Verwalter aufträgt oder untersagt, kann der andere dagegen mit einem gegen den Mehrheitseigentümer zu richtenden Antrag - im Fall einer bereits getroffenen oder aufgetragenen Maßnahme innerhalb von drei Monaten ab deren Erkennbarkeit - das Gericht anrufen, auch wenn es sich nur um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (§ 28 Abs. 1) handelt. Der Anteilsmehrheit eines einzelnen Miteigentümers ist es gleichzuhalten, wenn die Mehrheit der Miteigentumsanteile im Eigentum mehrerer Personen steht, die miteinander durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind.

(3) Jeder Miteigentümer hat Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft bei sonstiger Schadenersatzpflicht ohne Verzug dem Verwalter oder dem vorläufigen Verwalter anzuzeigen, sofern dieser nicht bereits Kenntnis von dem Schaden hat. Bei Gefahr im Verzug darf jeder Miteigentümer auch ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen treffen.

Rücklage

§ 31. (1) Die Miteigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für die Aufwendungen zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.

(2) Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen der Eigentümergemeinschaft zu verwalten und gesondert zu verwahren. Sie ist fruchtbringend anzulegen und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden.

(3) Bei Beendigung eines Verwaltungsvertrags hat der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter herauszugeben. Wird ein Verwalter durch das Gericht abberufen, so ist ihm aufzutragen, den festgestellten Überschuss binnen 14 Tagen bei Zwangsvollstreckung an den neuen Verwalter herauszugeben.

(4) Für abweichende Abrechnungseinheiten und gesondert abzurechnende Anlagen (§ 32 Abs. 6) können gesonderte Rücklagen gebildet werden.

Aufteilung der Aufwendungen

§ 32. (1) Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Besteht aber ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein Eigentumsobjekt geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag (§ 1 Abs. 1 MRG, § 13 WGG) nach diesem Zeitpunkt weiter, so sind - soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist - nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung nach der Regelung des ersten Satzes, die übrigen Aufwendungen jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel zu tragen, der für das vor Wohnungseigentumsbegründung eingegangene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich ist; hinsichtlich der diesem Aufteilungsschlüssel unterliegenden Aufwendungen kann jeder Miteigentümer eine Überprüfung der Aufteilung gemäß § 37 MRG beziehungsweise § 22 WGG beantragen.

(2) Sämtliche Miteigentümer können einen von der Regelung des Abs. 1 abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen; für die nur diese abweichende Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten kann auch eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit festgelegt werden. Vereinbarungen über diese Festlegungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluss nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.

(3) Das Gericht kann bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung nach Abs. 2 oder bei erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten den Aufteilungsschlüssel auf Antrag eines Miteigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen. Eine solche Festsetzung ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

(4) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Eigentumsobjekte am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen ermittelt werden können, können die Miteigentümer mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festlegen; Abs. 2 zweiter Satz gilt entsprechend. Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung hat jeder Miteigentümer die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Eigentumsobjekt zu dulden. Konnten trotz

zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfasst werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Schlüssel des Abs. 1 aufzuteilen.

(5) Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so kann die Mehrheit der Miteigentümer festlegen, dass diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.

(6) Das Gericht kann auf Antrag eines Miteigentümers eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festsetzen, wenn auf der Liegenschaft mehr als fünfzig Eigentumsobjekte oder eine gesondert abzurechnende Anlage, wie etwa eine Waschküche, ein Personenaufzug oder eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, vorhanden sind. Eine solche Festsetzung ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam. Mit der Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit kann auch die Einrichtung einer von der Liegenschaft abweichenden Abstimmungseinheit für die nur diese Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten verbunden werden.

(7) Durch den Wechsel eines Miteigentümers werden der Aufteilungsschlüssel, die Abrechnungseinheit und die Abstimmungseinheit nicht berührt.

(8) Von der Regelung des Abs. 1 abweichende Aufteilungsschlüssel sowie von der Liegenschaft abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift auch nur eines Miteigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Miteigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(9) Mangels anderslautender Vereinbarung sind die den Miteigentümern vorgeschriebenen Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft am Ersten eines jeden Kalendermonats fällig.

(10) Jeder Miteigentümer hat die auf sein Eigentumsobjekt nach der jeweiligen Nutzungsart entfallende Umsatzsteuer zu entrichten.

Verteilung der Erträge

§ 33. (1) Erträge aus Eigentumsobjekten, die im Wohnungseigentum stehen, stehen dem Wohnungseigentümer allein zu.

(2) Erträge aus Eigentumsobjekten, die nicht im Wohnungseigentum stehen, stehen den Eigentümern der Anteile zu, mit denen Wohnungseigentum nicht verbunden ist. Ein Wohnungseigentümer ist jedoch an diesen Erträgen so weit beteiligt, als sein Miteigentumsanteil seinen Mindestanteil übersteigt.

(3) Sonstige Erträge der Liegenschaft stehen allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu.

(4) Wenn für die Tragung der Kosten, die für die Errichtung allgemeiner Teile der Liegenschaft anfallen, ein vom Verhältnis der Miteigentumsanteile abweichender Schlüssel vereinbart wird, können sämtliche Miteigentümer festlegen, dass die aus diesen allgemeinen Teilen erzielten Erträge entsprechend diesem Schlüssel verteilt werden, soweit diese Festlegung dem § 38 Abs. 1 nicht widerspricht. Für eine solche Festlegung gilt § 32 Abs. 2 zweiter Satz, 7 und 8 entsprechend. Im Übrigen können die Regelungen der vorstehenden Absätze nicht vertraglich abbedungen werden.

Abrechnung

§ 34. (1) Die Abrechnung ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Miteigentümer an die Anschrift seines Eigentumsobjekts beziehungsweise an eine andere von ihm bekanntgegebene inländische Zustellanschrift zu übermitteln. Sodann ist den Miteigentümern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege - zu gewähren. Auf Verlangen sind einem Miteigentümer gegen Kostenersatz Kopien (weitere Ausdrucke) der Belege anzufertigen. Der Anspruch der Miteigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist.

(2) Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Eine davon abweichende Abrechnungsperiode kann entweder durch schriftliche Vereinbarung aller

Miteigentümer oder auf Antrag eines Miteigentümers aus wichtigen Gründen durch das Gericht festgesetzt werden. Die vereinbarte Festsetzung ist frühestens ab der der Vereinbarung, die gerichtliche ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam. Die abweichende Abrechnungsperiode ist bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift auch nur eines Miteigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Miteigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen. Durch den Wechsel eines Miteigentümers wird die Abrechnungsperiode nicht berührt.

(3) Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt oder werden die verlangten Kopien oder Ausdrücke der Belege trotz Kostenerlags nicht angefertigt, so ist der Verwalter auf Antrag eines Miteigentümers vom Gericht unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 6 000 Euro dazu zu verhalten. Die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; eine solche Geldstrafe kann auch wiederholt verhängt werden.

(4) Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß als Grund- und Vorlage für eine ordentliche Abrechnung geeignet sind.

8. Abschnitt

Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum

Erlöschen des Wohnungseigentums;

Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums

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

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

Ausschließung von Miteigentümern

§ 36. (1) Ein Wohnungseigentümer oder, falls wenigstens an einem Mindestanteil Wohnungseigentum 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, insbesondere die ihm obliegenden Zahlungen auch nicht bis zum Schluss der dem erstinstanzlichen Urteil vorangehenden Verhandlung leistet,

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

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) Ist im Fall des Abs. 1 Z 1 strittig, welche Zahlungen der geklagte Miteigentümer zu leisten hat, so ist darüber abgesondert zu verhandeln und mit Beschluss zu entscheiden. Zahlt der geklagte Miteigentümer vor Schluss der dem erstinstanzlichen Urteil vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag, so ist die Klage abzuweisen; der geklagte Miteigentümer hat jedoch die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

(3) 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.

(4) Die Ausschlussklage ist im Grundbuch anzumerken (§ 61 GBG 1955). Nach Ablauf von drei Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils kann auf Antrag eines Miteigentümers die Versteigerung des Miteigentumsanteils und des allenfalls damit verbundenen Wohnungseigentums nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Zwangsversteigerung durchgeführt werden.

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

9. Abschnitt

Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers

Annahmeverbot; Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers

§ 37. (1) Vor Eintragung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 39 Abs. 2) werden die mit dem Wohnungseigentumsbewerber vereinbarten Zahlungen nicht fällig; der Wohnungseigentumsorganisator darf sie vor Fälligkeit weder fordern noch annehmen. Der Wohnungseigentumsbewerber kann alle Zahlungen, die entgegen diesem Verbot angenommen wurden, zurückfordern. Der Wohnungseigentumsorganisator hat die angenommenen Beträge ab dem Zahlungstag mit einem Zinssatz von 6 vH über dem jeweils geltenden Basiszinssatz (§ 1 Abs. 1 1. Euro-JuBeG) zu verzinsen.

(2) Hat der Wohnungseigentumsbewerber einem der Wohnungseigentumsorganisatoren die zahlenmäßig bestimmt vereinbarten, bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichtenden Beträge an Grund-, Bau- und sonstigen Kosten bezahlt, so hat er gegen den verfügbungsberechtigten Wohnungseigentumsorganisator den Anspruch,

1. dass ihm das zugesagte Eigentumsobjekt zur Nutzung übergeben wird, sobald es beziehbar ist, und

2. dass nach Vollendung der Bauführung am Haus, in dem sich das zugesagte Eigentumsobjekt befindet, ohne Verzug die für die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums erforderlichen Urkunden errichtet und Anträge gestellt werden.

(3) Überdies haben die Wohnungseigentumsorganisatoren

1. vor oder mit der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums dem Wohnungseigentumsbewerber bestimmt zu erklären, ob ein Nutzwertgutachten (§ 9 Abs. 1) oder eine Entscheidung über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2) vorliegt und welches Verhältnis sich daraus zur Summe der Nutzwerte aller Eigentumsobjekte der Liegenschaft ergibt,

2. den Wohnungseigentumsbewerber in allen Verfahren zur gerichtlichen Nutzwertfestsetzung zu benennen und

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

(4) Vor oder mit der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums an Teilen eines Hauses, dessen Baubewilligung zum Zeitpunkt der Zusage älter als 20 Jahre ist, haben die Wohnungseigentumsorganisatoren dem Wohnungseigentumsbewerber ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbauwesen über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses, insbesondere über in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten, zu übergeben. Das Gutachten darf zum Zeitpunkt der Zusage nicht älter als ein Jahr sein und ist in den Kaufvertrag über den Liegenschaftsanteil, an dem Wohnungseigentum erworben werden soll, einzubeziehen. Wird in den Kaufvertrag kein solches Gutachten

einbezogen, so gilt ein Erhaltungszustand des Hauses als vereinbart, der in den nächsten zehn Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten erfordert.

(5) Sobald eine Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkt ist, gelten für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer die §§ 16 bis 34, 36 und 44. Ein Wohnungseigentumsbewerber, der noch nicht Miteigentümer, zu dessen Gunsten aber eine solche Zusage angemerkt ist, hat ab dem Bezug des Eigentumsobjekts die Rechte eines Miteigentümers und vorher die Rechte nach §§ 17, 32 und 44.

(6) Die Regelungen der vorstehenden Absätze können nicht vertraglich abbedungen werden.

Rechtsunwirksame Vereinbarungen

§ 38. (1) Rechtsunwirksam sind Vereinbarungen oder Vorbehalte, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder unbillig zu beschränken, wie insbesondere

1. von Wohnungseigentumsorganisatoren vereinbarte Mietverträge oder Nutzungsvorbehalte über Teile der Liegenschaft, die sich nur als Zubehörobjekte im Sinn des § 2 Abs. 3 eignen oder an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 4 Abs. 1),

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

3. Vereinbarungen über Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte,

4. Vereinbarungen über Beschränkungen der nach den §§ 918 bis 921, 932, 933a und 934 ABGB zustehenden Rechte oder

5. Vereinbarungen über Konventionalstrafen oder Reugelder.

(2) Die Rechtsunwirksamkeit erstreckt sich auch auf den daraus begünstigten Dritten, es sei denn, dass ihm die Absicht, auf der Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen, weder bekannt war noch bekannt sein musste.

(3) Macht der Wohnungseigentumsorganisator in einem gerichtlichen Verfahren seinen Rücktritt wegen Zahlungsverzugs geltend und ist die Höhe der vom Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer noch zu leistenden Zahlungen strittig, so ist darüber abgesondert zu verhandeln und mit Beschluss zu entscheiden. Zahlt der Wohnungseigentumsbewerber oder der Wohnungseigentümer vor Schluss der dem erstinstanzlichen Urteil vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag, so ist die Klage abzuweisen; der Wohnungseigentumsbewerber oder der Wohnungseigentümer hat jedoch dem Kläger die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers

§ 39. (1) Auf Antrag des Liegenschaftseigentümers ist im Grundbuch anzumerken, dass für die Begründung von Wohnungseigentum die Verpfändung bis zu einem bestimmten Betrag vorbehalten wird (Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung).

(2) Auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers ist die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch anzumerken (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum). Ist der Wohnungseigentumsorganisator nicht Liegenschaftseigentümer, so ist dazu dessen Zustimmung erforderlich. In der Anmerkung sind der Wohnungseigentumsbewerber und die Bezeichnung des Eigentumsobjekts anzuführen.

(3) Gleichzeitig mit der erstmaligen Eintragung einer Anmerkung nach Abs. 1 oder 2 sind in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts die Worte „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ einzutragen.

(4) Wird an dem in der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum angeführten Eigentumsobjekt Wohnungseigentum begründet, so kann der eingetragene Wohnungseigentumsbewerber die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang dieser Anmerkung auch dann verlangen, wenn die Liegenschaft nach der Anmerkung einem Dritten übertragen oder belastet wurde. § 57 Abs. 1 GBG 1955 ist entsprechend anzuwenden. Von der Löschung sind jedoch folgende Eintragungen ausgenommen:

1. Veräußerungsverbote gemäß § 49 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 oder nach den landesgesetzlichen Vorschriften für die Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung,

2. Eintragungen, zu deren Übernahme sich der Wohnungseigentumsbewerber gegenüber dem Liegenschaftseigentümer verpflichtet hat, und

3. Pfandrechte im Rang einer Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung, sofern diese der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Rang vorgeht, bis zum angemerkten Betrag.

(5) Die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung darf, wenn im Rang danach eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum und nach dieser ein Pfandrecht eingetragen ist, nur mit Zustimmung des Pfandgläubigers gelöscht werden. Die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum darf vor den in Abs. 4 genannten Eintragungen nur mit Zustimmung des eingetragenen Wohnungseigentumsbewerbers gelöscht werden.

Zustimmung zur Nachfinanzierung

§ 40. (1) Ist zwischen Wohnungseigentumsorganisator und Wohnungseigentumsbewerber schriftlich vereinbart, dass der Wohnungseigentumsorganisator dem Wohnungseigentumsbewerber Kostensteigerungen (Bau- einschließlich der Finanzierungskosten, jedoch nicht Grundbeschaffungskosten) in Rechnung stellen darf, so ist dieser verpflichtet, einer zusätzlichen Hypothekendarlehensaufnahme zur Finanzierung der Bauvollendung über den bereits eingetragenen oder vorbehaltenen (§ 39 Abs. 1) Pfandbetrag hinaus zuzustimmen. Die Höhe des zusätzlichen Pfandbetrags hat das Gericht in entsprechender Anwendung des § 273 ZPO festzusetzen. Den beiderseitigen Ansprüchen wird durch diese Entscheidung nicht vorgegriffen.

(2) Wenn über das Vermögen des Wohnungseigentumsorganisations der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet wurde oder die Voraussetzungen für die Eröffnung des Konkurses vorliegen oder ein Antrag auf Eröffnung des Konkurses nur mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde, entscheidet darüber, ob der Aufnahme zusätzlicher Hypothekendarlehen zur Finanzierung der

Bauvollendung zugestimmt wird, die nach Köpfen berechnete Mehrheit der Wohnungseigentumsbewerber.

Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum

§ 41. (1) Ist auf einer Liegenschaft zumindest eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 39 Abs. 2) eingetragen oder das Miteigentum an einem Anteil auf Grund eines Vertrags einverleibt, der Anspruch auf eine derartige Anmerkung gibt, so ist auf Antrag des nach § 12 BTVG bestellten Treuhänders im Grundbuch die unbefristete Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum anzumerken. In dieser Anmerkung ist der Treuhänder anzugeben. Der Antragsteller hat seine Bestellung zum Treuhänder durch eine beglaubigte Bestätigung des Bauträgers oder durch einen Gerichtsbeschluss nachzuweisen. Ist der Bauträger nicht Liegenschaftseigentümer (Bauberechtigter), so ist überdies eine beglaubigte Erklärung des Liegenschaftseigentümers (Bauberechtigten) über seine Zustimmung zur Eintragung dieser Anmerkung vorzulegen; in der Zustimmungserklärung muss der Bauträger angegeben sein.

(2) Die Anmerkung hat folgende Rechtswirkungen:

1. Soweit für Eigentumsobjekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, noch keine Wohnungseigentumsbewerber vorhanden sind, übt der Treuhänder die Rechte aus, die Wohnungseigentumsbewerbern nach § 40 Abs. 2 und § 43 zustehen würden.

2. Wohnungseigentumsbewerber können die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Rang der Anmerkung der Rangordnung verlangen.

(3) Die Anmerkung kann nur auf Antrag des Treuhänders gelöscht werden.

(4) Im Fall des § 7 Abs. 6 Z 3 BTVG ist anstelle eines Treuhänders der Bauträger, der zugleich Liegenschaftseigentümer (Bauberechtigter) ist, unter den in Abs. 1 erster Satz genannten Voraussetzungen antragsberechtigt. Der Antrag bedarf der Beglaubigung. Der Bauträger hat die Gewährung der Förderung durch Vorlage der schriftlichen Förderungszusicherung (§ 7 Abs. 6 Z 3 lit. a BTVG) nachzuweisen.

In der Anmerkung ist das Vorliegen einer öffentlichen Förderung im Sinn des § 7 Abs. 6 Z 3 BTVG anzugeben.

(5) Die Anmerkung nach Abs. 4 hat nur die Rechtswirkung des Abs. 2 Z 2.

(6) Die Anmerkung nach Abs. 4 kann nur auf Antrag des Bauträgers mit einer beglaubigten Zustimmungserklärung jener Wohnungseigentumsbewerber gelöscht werden, für die eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eingetragen ist.

Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts

§ 42. (1) Sind die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (§ 37 Abs. 2 Z 2) säumig, so kann der Wohnungseigentumsbewerber den Liegenschaftseigentümer auf die Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums am zugesagten Eigentumsobjekt bei dem Bezirksgericht klagen, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist.

(2) Sind die für die Bestimmung des Mindestanteils maßgebenden Nutzwerte noch nicht ermittelt oder wird bescheinigt, dass die Voraussetzungen für eine gerichtliche Nutzwertfestsetzung vorliegen, so kann sich der Kläger die bestimmte Angabe des von ihm beanspruchten Mindestanteils bis zur Ermittlung oder Festsetzung der Nutzwerte vorbehalten. In diesem Fall hat das Gericht den Parteien mit Beschluss aufzutragen, einen Ziviltechniker oder Sachverständigen (§ 9 Abs. 1) mit der Erstattung eines Nutzwertgutachtens zu betrauen beziehungsweise die Einleitung des Verfahrens zur gerichtlichen Nutzwertfestsetzung zu beantragen, und zugleich das Verfahren über die Klage zu unterbrechen. Das unterbrochene Verfahren ist nach Vorliegen des Nutzwertgutachtens beziehungsweise nach rechtskräftiger Entscheidung über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung auf Antrag wieder aufzunehmen.

(3) Der Kläger kann die Anmerkung der Klage im Grundbuch verlangen. Die Anmerkung hat zur Folge, dass das über die Klage ergehende Urteil auch gegen die Personen wirkt, die erst nach dem Einlangen des Gesuchs um die Streitanmerkung beim Grundbuchsgericht bürgerliche Rechte erlangt haben. § 65 GBG 1955 ist

entsprechend mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Einverleibung des Eigentums am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang der Streitanmerkung vorzunehmen und alle nach der Streitanmerkung auf dem Mindestanteil vorgenommenen Eintragungen zu löschen sind.

(4) Der Wohnungseigentumsbewerber hat im Konkurs oder im Ausgleich über das Vermögen des Liegenschaftseigentümers einen Anspruch auf Aussonderung des ihm zustehenden Mindestanteils sowie des damit verbundenen Wohnungseigentums, wenn zugunsten seines Anspruchs eine Anmerkung nach § 39 Abs. 2 oder eine Streitanmerkung nach Abs. 3 eingetragen ist (§§ 11, 44 KO, §§ 11, 21 AO).

Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz

§ 43. Wenn über das Vermögen des Wohnungseigentumsorganisations der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet wurde oder die Voraussetzungen für die Eröffnung des Konkurses vorliegen oder ein Antrag auf Eröffnung des Konkurses nur mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde, entscheidet darüber, ob das Bauvorhaben von einem anderen Wohnungseigentumsorganisator durchgeführt wird, die nach Köpfen berechnete Mehrheit der Wohnungseigentumsbewerber.

10. Abschnitt

Verfahrens- und gebührenrechtliche Bestimmungen

Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren

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

1. Ermittlung der Nutzwerte (§ 9 Abs. 1) und gerichtliche Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2);

2. Duldung von Änderungen und Erhaltungsarbeiten einschließlich der Entschädigung eines dadurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers (§ 16 Abs. 2 und 3);

3. Minderheitsrechte des einzelnen Miteigentümers hinsichtlich der Verwaltung (§ 30 Abs. 1 und 2) einschließlich der sonstigen Angelegenheiten der Miteigentümer der Liegenschaft, über die nach dem 16. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist, wie etwa Benützungsregelungen (§ 17);

4. Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft (§ 24 Abs. 6);

5. Aufhebung eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über eine zur außerordentlichen Verwaltung zählende Veränderung an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft (§ 29);

6. Durchsetzung der Pflichten des Verwalters (§§ 20, 31 Abs. 3);

7. Festsetzung einer abweichenden Abrechnungsperiode (§ 34 Abs. 2);

8. Bestellung eines vorläufigen Verwalters (§ 23), Abberufung des Verwalters (§ 21 Abs. 3, § 30 Abs. 1 Z 6), Rechtswirksamkeit einer Kündigung oder Abberufung des Verwalters (§ 21);

9. Zulässigkeit eines vereinbarten oder Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels oder einer abweichenden Abrechnungs- oder Abstimmungseinheit (§ 32 Abs. 2, 3 und 6), verbrauchsabhängige Aufteilung von Aufwendungen (§ 32 Abs. 4), benützungsabhängige Einhebung von Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen (§ 32 Abs. 5);

10. Zustimmung zur Nachfinanzierung (§ 40);

11. Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz (§ 43).

(2) In den in Abs. 1 genannten Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen des Gesetzes über das Verfahren außer Streitsachen mit den in § 37 Abs. 3 Z 6, 8 bis 21 sowie Abs. 4 MRG genannten und den folgenden Besonderheiten:

1. Die Verfahren werden auf Antrag eingeleitet.

2. Den Miteigentümern und dem Verwalter kommt insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können.

3. In Verfahren nach Abs. 1 Z 1 kommt überdies - unbeschadet weiterer Rechte nach § 37 Abs. 5 - den Wohnungseigentumsbewerbern, die dem Gericht vom Antragsteller bekanntgegeben oder sonst bekannt wurden, Parteistellung zu.

4. Für die Beiziehung von im Antrag nicht namentlich genannten Miteigentümern reicht es aus, wenn sie zu einem Zeitpunkt, in dem dies noch zulässig ist, Gelegenheit zu Sachvorbringen haben.

5. Zustellungen an mehr als sechs Wohnungseigentümer können durch Anschlag im Sinn des § 24 Abs. 5 vorgenommen werden. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des das Verfahren einleitenden Antrags ist mit Ablauf dieser Frist, spätere Zustellungen mit dem Anschlag als vollzogen anzusehen. Die Gültigkeit der Zustellung wird dadurch, dass der Anschlag noch vor dieser Zeit abgerissen oder beschädigt wurde, nicht berührt. Der das Verfahren einleitende Antrag ist überdies einem vom Gericht zu bestimmenden Wohnungseigentümer zu eigenen Händen zuzustellen.

6. Einem Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2) sind beizufügen:

a) die maßgebenden Bescheide der Baubehörde einschließlich der für das Haus gültigen Bau- und Änderungspläne,

b) die von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder einem für dieses Fach allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen erstellte, gegliederte Aufstellung über die Nutzflächen aller Eigentumsobjekte sowie die Nutzfläche der auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und

c) die in § 6 Abs. 3 Z 2 genannte Bescheinigung der Baubehörde oder das dort genannte Gutachten.

7. § 37 Abs. 3 Z 18a MRG gilt nur in den in Abs. 1 Z 2, 4, 5, 6 und 8 angeführten Angelegenheiten.

(3) In den durch Kundmachung gemäß § 39 Abs. 2 MRG bestimmten Gemeinden kann ein Verfahren auf Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2) bei Gericht nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht wurde; diesbezüglich gelten auch § 39 Abs. 3 bis 5 und § 40 MRG.

40**Gerichtsgebühren**

§ 45. Für die in § 44 Abs. 1 genannten Verfahren ist die in der Tarifpost 12 lit. c Z 6 GGG bestimmte Pauschalgebühr zu entrichten.

11. Abschnitt**Schluss- und Übergangsbestimmungen****In-Kraft-Treten**

§ 46. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

Außer-Kraft-Treten

§ 47. Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch das Budgetbegleitgesetz 2001, BGBl. I Nr. 142/2000, tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2001 außer Kraft. Die Übergangsregelungen des § 29 Abs. 1 bis 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 gelten jedoch für die davon erfassten Rechtsverhältnisse weiter.

Übergangsbestimmungen

§ 48. (1) § 3 Z 2 dieses Bundesgesetzes ist auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2001 eingeleitet werden. Für früher eingeleitete Verfahren gilt § 2 Abs. 2 Z 2 WEG 1975 weiter.

(2) § 5 dieses Bundesgesetzes ist in Verfahren anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2001 eingeleitet werden. In früher eingeleiteten Verfahren ist weiterhin die bisherige Rechtslage anzuwenden.

41

(3) Wurde bei einem Haus, für das die Baubewilligung vor dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, die Nutzfläche in einem vor dem 1. Jänner 2002 eingeleiteten Verfahren gemäß § 6 Abs. 2 WEG 1975 nach dem Naturmaß berechnet, so bleibt die der Entscheidung zugrunde gelegte Nutzflächenberechnung weiter gültig.

(4) Soweit in anderen Rechtsvorschriften auf das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten Bezug genommen wird, ist darunter ab dem 1. Jänner 2002 die Eigentümerpartnerschaft im Sinn des 4. Abschnitts dieses Bundesgesetzes zu verstehen.

(5) § 24 Abs. 6 dieses Bundesgesetzes ist auf Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft anzuwenden, soweit sie nach dem 31. Dezember 2001 bekanntgemacht werden. Soweit Beschlüsse früher bekanntgemacht wurden, gilt § 13b Abs. 4 WEG 1975 weiter.

(6) § 34 Abs. 1 letzter Satz dieses Bundesgesetzes ist auf Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2001 enden.

(7) § 37 Abs. 1 dieses Bundesgesetzes ist auf Zahlungen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2001 geleistet werden. Für früher geleistete Zahlungen gilt § 23 Abs. 1a WEG 1975 weiter.

Vollziehung

§ 49. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

VORBLATT

1. Problem

Das aus dem Jahr 1975 stammende Wohnungseigentumsgesetz ist sowohl in inhaltlicher als auch in systematischer und sprachlicher Hinsicht reformbedürftig. Im Besonderen sind die Fragenkreise der Willensbildung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft und der organschaftlichen Ausgestaltung derselben durch das geltende Recht nur unvollständig geregelt, doch traten auch in anderen Bereichen Regelungsdefizite und Unklarheiten zu Tage. Hinzu kommt, dass in den letzten Jahren verstärkt das Bedürfnis laut wurde, gemeinsames Wohnungseigentum auch für andere Personenmehrheiten als Ehegatten - insbesondere für Lebensgemeinschaften - zu ermöglichen. Schließlich trifft auch auf das Wohnungseigentumsrecht der für das Wohnrecht insgesamt geltende Befund zu, dass seine Regelungen oft kompliziert und unübersichtlich und deshalb zumindest für den juristisch nicht gebildeten Rechtsanwender - und zuweilen auch für Juristen - nur schwer verständlich sind.

Das Bundesministerium für Justiz hat neben mietrechtlichen Problemstellungen unter anderem deshalb im Herbst 1999 mit einem rechtswissenschaftlichen Symposium auf Schloss Laxenburg ein Reformprojekt zur Erneuerung des Wohnrechts eingeleitet. Nach zwischenzeitlicher Verabschiedung der Wohnrechtsnovelle 2000 wurden im Herbst vergangenen Jahres zwei Arbeitskreise - ein mietrechtlicher und ein wohnungseigentumsrechtlicher - zur Beratung des Reformvorhabens einberufen. Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Beratungen wurde der vorliegende Gesetzesentwurf ausgearbeitet.

2. Ziele und Inhalte des Entwurfs

Primärer Ansatzpunkt des Vorhabens ist entsprechend den Zielvorgaben des Erneuerungsprojekts die Verbesserung der Verständlichkeit und Übersichtlichkeit der gesetzlichen Regelungen für das Wohnungseigentum. Dies wird durch eine verbesserte Gliederung und Begriffsbildung, durch eine Aufteilung allzu langer Gesetzesstellen auf mehrere Paragraphen sowie durch das Bemühen um straffere, mehr der Alltagssprache angenäherte Formulierungen angestrebt, und zwar in einem

gänzlich neu formulierten Gesetz.

Inhaltlich soll das Wohnungseigentumsrecht nur in einigen Belangen geändert, in seinen Grundzügen aber beibehalten werden. Das bedeutet, dass die zum Wohnungseigentumsgesetz 1975 entwickelte Rechtsprechung und das dazu ergangene Schrifttum auch in Zukunft nutzbar bleiben sollen.

Die wichtigsten inhaltlichen Änderungen sind:

- Begründung von Wohnungseigentum im Teilungsverfahren auch auf alleiniges Begehren des Klägers,
- Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum auch an Substandardwohnungen,
- Erweiterung des bisherigen gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten auf die so genannte "Eigentümerpartnerschaft", das ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die Miteigentümer eines Mindestanteils sind,
- fakultative Möglichkeit zur Bestellung eines so genannten "Eigentümerversetzers" für die Fälle des Fehlens eines Verwalters oder vorläufigen Verwalters sowie einer Interessenkollision zwischen Verwalter und Eigentümergemeinschaft,
- Ausbau der Regelungen über die Eigentümergemeinschaft, insbesondere über die Willensbildung und die organschaftliche Ausgestaltung der Gemeinschaft,
- Neuregelung der Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft,
- dispositive Verpflichtung des Verwalters zur jährlichen Einberufung einer Eigentümerversammlung,
- Verbesserung der Mechanismen zur Entscheidungsfindung, insbesondere für den Fall fehlender Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung wegen zu geringer Beteiligung, einerseits durch eine fakultative "reduzierte Mehrheitslösung" für bestimmte Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung ohne schwerwiegende Folgen und außergewöhnliche Kosten und andererseits durch präzise Handlungsanleitungen an den Verwalter zur schriftlichen Komplettierung der Willensbildung,
- Verbesserung des Schutzes des Wohnungseigentümers durch Konkretisierung des Annahmeverbots vor Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum,
- gesetzliche Regelung über die Rechtsposition des Vermieters bei so genannten "Altmietverhältnissen",

- Absenkung der zeitlichen Bindung an einen - auf längere Zeit befristeten -
Verwaltungsvertrag von bisher fünf auf künftig nur noch drei Jahre,
- Klarstellung zur Frage der von den Miteigentümern zu entrichtenden
Umsatzsteuer,
- Klarstellung von Rechtszuständigkeiten in Fragen der Verwaltung und Besei-
tigung sonstiger Unklarheiten des bisherigen Rechts,
- fakultative Möglichkeit zur vertraglichen Etablierung einer - mit dem Geset-
zesrecht konformen - Gemeinschaftsordnung mit Wirkung auch für die
Rechtsnachfolger.

Dagegen wurden folgende, im Rahmen der Beratungen im Arbeitskreis ange-
stellte Überlegungen bzw. Vorschläge - noch - nicht in den Entwurf aufgenommen:

- Möglichkeit zur Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an Kfz-
Abstellflächen,
- zwingende Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigen-
tumsfähigen Objekten,
- Möglichkeit zur Begründung von Wohnungseigentum auch durch den
Alleineigentümer,
- Wiedereinführung der - initialen - Nutzwertermittlung durch das Gericht (oder
die Schlichtungsstelle) als zweite Möglichkeit neben dem Nutzwertgutachten eines
Ziviltechnikers oder Sachverständigen.

3. Alternativen

Ohne diesen Gesetzgebungsschritt bliebe es weiterhin bei den zuvor umrisse-
nen Unzulänglichkeiten des geltenden Rechts. Grundsätzlich denkbar wäre zwar
auch eine bloße Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, doch könnte
damit keine grundlegende Verbesserung des derzeitigen Regelungsbestandes er-
zielt werden.

4. Kosten

Aus der hier vorgeschlagenen Neuregelung ist keine Mehrbelastung des Bundeshaushalts zu erwarten.

5. Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich

Die vorgesehenen Regelungen werden keine Auswirkungen auf die Beschäftigung und auf den Wirtschaftsstandort Österreich zeitigen.

6. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Es bestehen keine Besonderheiten im Gesetzgebungsverfahren.

7. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

A. Ausgangslage und Vorarbeiten

Wie das Wohnrecht insgesamt ist auch das Wohnungseigentumsgesetz 1975 ein sehr komplexes und nur schwer erfassbares Regelungsgebilde. Nur zum Teil liegt dies sozusagen in der "Natur der Sache", also daran, dass die Inhalte dieser Gesetzesmaterie - bis zu einem gewissen Grad unveränderbar - vielschichtig und diffizil sind. Zu einem beträchtlichen Teil ist die Ursache dieser Intransparenz auch in systematischen und sprachlichen Mängeln des geltenden Wohnungseigentumsrechts zu suchen. Hinzu kommt, dass dieser Rechtsbereich auch inhaltlich in mancherlei Hinsicht reformbedürftig ist.

Aus diesen Gründen - aber auch wegen korrespondierender Defizite im Mietrecht - stellte das für die legislative Betreuung dieser Materie zuständige Bundesministerium für Justiz bereits im Verlauf des Jahres 1998 erste Überlegungen dahin an, für die 21. Gesetzgebungsperiode ein wohnrechtliches Erneuerungsprojekt in Gang zu setzen, das jenseits des tagespolitischen Geschehens prinzipiellen Überlegungen im Wohnrecht und einer formalen Straffung und Verbesserung gewidmet sein sollte. Im Verlauf der Gesetzwerdung der Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147, - im wohnungseigentumsrechtlichen Teil ging es dabei um eine Reihe von Neuerungen vor allem zur Stärkung der Position des einzelnen Wohnungseigentümers - wurde diese Absicht bestätigt. Im Zuge der Beschlussfassung zu dieser Novelle verabschiedete der Nationalrat am 15. Juli 1999 eine EntschlieÙung, mit der der Bundesminister für Justiz aufgefordert wurde, Beratungen zu einer Erneuerung des Wohnrechts einzuleiten und auf dieser Basis Vorschläge für eine Vereinfachung und Konsolidierung dieses Rechtsgebiets, für eine Verbesserung der legislatischen Qualität und der Transparenz seiner Normen sowie für eine zeitliche Harmonisierung unter grundsätzlicher Aufrechterhaltung der elementaren wohnrechtlichen Schutzinstrumentarien zu unterbreiten.

Den Auftakt und gleichsam den Impulsgeber zum Erneuerungsprojekt bildete das vom Bundesministerium für Justiz gemeinsam mit dem Verlag Österreich am 11.

und 12. November 1999 veranstaltete rechtswissenschaftliche Symposium auf Schloss Laxenburg, bei dem - gegliedert in sechs Themenblöcke - grundsätzliche, teils aber auch spezifische Reformbedürfnisse und -überlegungen zu den drei großen Wohnrechtsmaterien (dem Mietrecht, dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht und dem Wohnungseigentumsrecht) einschließlich des zugehörigen Verfahrensrechts behandelt und zur Diskussion gestellt wurden. Aufgabe und Ziel dieses Symposiums war es, wichtige Fragenkreise für die Reformdiskussion rechtsdogmatisch aufzubereiten und eine wissenschaftliche Grundlage für die Arbeiten an diesem Erneuerungsvorhaben zu schaffen. Auf dem Gebiet des Wohnungseigentumsrechts ging es vor allem um verschiedene Fragen der Verwaltung sowie um die Frage nach einem Bedürfnis zur organschaftlichen Ausgestaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft. Die zweitägige Veranstaltung wurde in einem beim Verlag Österreich erschienenen Tagungsband dokumentiert, in dem nicht nur die Referate, sondern in komprimierter Form auch die Diskussionen zu den einzelnen Themenblöcken wiedergegeben sind (*Bundesministerium für Justiz/Schauer/Stabentheiner, Erneuerung des Wohnrechts - Tagungsdokumentation* [2000]).

Nach dem ursprünglichen Zeitplan des Bundesministeriums für Justiz sollten bald nach diesem Symposium zwei Arbeitskreise zur weiteren Beratung des Reformprojekts ins Leben gerufen werden. Die Konstituierung dieser Arbeitskreise verzögerte sich jedoch vorerst wegen der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36, mit der einige vordringliche inhaltliche Anliegen umgesetzt werden sollten. Diese Novelle war im Wesentlichen dem Mietrecht und hier der Neuordnung des Befristungsrechts und einem Systemwechsel hinsichtlich der Reinhaltung und Wartung des Hauses weg vom Hausbesorger hin zur Hausbetreuung gewidmet. Von diesen inhaltlichen Aspekten abgesehen war die Wohnrechtsnovelle 2000 allerdings in einem wesentlichen Punkt ein programmatischer Vorbote für das Erneuerungsprojekt, und zwar insofern, als eines der beiden erklärten Ziele für die Novellierung des Befristungsrechts - neben dessen Liberalisierung - dessen Vereinheitlichung und Vereinfachung war.

In den Gesetzesmaterialien zur Wohnrechtsnovelle 2000 wurde das mit dem vorliegenden Entwurf vorangetriebene Reformvorhaben schon angekündigt, indem in die Begründung zum Selbständigen Antrag 129/A der Abgeordneten Mag. Walter Tancsits, Mag. Reinhard Firlinger u.a. vom 22. März 2000 (von dem die Novelle

ihren Ausgang nahm) folgende Passage aufgenommen wurde:

"Nach Abschluss dieser vordringlichsten Gesetzgebungsschritte soll das für diese Legislaturperiode geplante Projekt "Erneuerung des Wohnrechts" umgesetzt werden. Dabei sollen alle Wohnrechtsmaterien aufgrund einer eingehenden Diskussion mit Experten und Interessenvertretern einer grundsätzlichen Neuordnung unterzogen werden. Im Rahmen dieses Projekts sollen die weiteren wohnrechtlichen Elemente des Regierungsprogramms verwirklicht werden." (Bautenausschussbericht 122 BlgNR 21. GP, 1 und 9)

B. Entstehungsgeschichte

Nach Verabschiedung der Wohnrechtsnovelle 2000 im Nationalrat am 6. Juni 2000 wurden im Herbst vergangenen Jahres im Bundesministerium für Justiz zwei Arbeitskreise - ein mietrechtlicher und ein wohnungseigentumsrechtlicher - zur Beratung des Reformvorhabens konstituiert. Im Rahmen des wohnungseigentumsrechtlichen Arbeitskreises fanden zwei Gesprächsrunden statt: Die erste Session dieses Gremiums war vor allem Themen der Willensbildung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft und einer allfälligen - zusätzlichen - organschaftlichen Ausgestaltung der Wohnungseigentümergeinschaft sowie weiters der Frage gewidmet, ob die derzeit nur für Ehegatten bestehende Möglichkeit von gemeinsamem Wohnungseigentum an einem Mindestanteil auch auf andere Formen von Personengruppen - vor allem auf Lebensgefährten - ausgedehnt werden solle.

In der zweiten Beratungsrunde wurde ein ganzes Bündel von Reformüberlegungen im Bereich der Wohnungseigentumsbegründung diskutiert: Dies reichte von der Erweiterung der Möglichkeiten zur Wohnungseigentumsbegründung durch Teilungsklage (durch ein unabhängig von der diesbezüglichen Haltung des Beklagten auch dem Teilungskläger bereits initial eingeräumtes Klagerecht) über die Fragen der Wiederezulassung der Wohnungseigentumsbegründung an Substandardwohnungen, der Ermöglichung der Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an Kfz-Abstellflächen und der Zulassung der Wohnungseigentumsbegründung durch den Alleineigentümer bis hin zu dem bereits beim Symposium in Laxenburg erstatteten Vorschlag, dass die Wohnungseigentumsbegründung zwingend alle wohnungseigentumsfähigen Objekte der Liegenschaft erfassen müsse und somit die

Wohnungseigentümergeinschaft ausschließlich aus Wohnungseigentümern (und nicht mehr zum Teil auch aus schlichten Miteigentümern) bestehen solle. Im Zusammenhang mit der Begründung des Wohnungseigentums wurde auch die Überlegung angestellt, neben der Nutzwertberechnung durch einen Ziviltechniker oder einen Sachverständigen wahlweise auch wieder die Nutzwertfestsetzung durch die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht zu ermöglichen.

Auf der Grundlage einer sorgfältigen Analyse der Ergebnisse dieser Beratungen wurde zunächst ein Diskussionsentwurf für ein neues Wohnungseigentumsgesetz erstellt. Nach grundlegender Abstimmung desselben mit den Wohnrechtspolitikern in den Parlamentsfraktionen der beiden Regierungsparteien und dessen punktueller Erörterung anlässlich des traditionellen Bestandrichterseminars am Tulbingerkogel wurden - gleichsam als Vorbegutachtung in kleinem Kreis - einige (durchwegs dem ministeriellen Arbeitskreis angehörende) Experten aus Lehre und Rechtsprechung um die Erstattung von Stellungnahmen zu diesem Entwurf ersucht. Unter Verwertung dieser Stellungnahmen wurde sodann der Diskussionsentwurf noch in zahlreichen Punkten ergänzt und modifiziert und solcherart zu dem hier vorgestellten Gesetzesvorschlag umgestaltet.

Ziele und Inhalte des Entwurfs seien im Weiteren überblickartig dargestellt.

C. Hauptgesichtspunkte des Entwurfs

Primärer Ansatzpunkt des Vorhabens ist entsprechend den Zielvorgaben des Erneuerungsprojekts die Verbesserung der Lesbarkeit, Verständlichkeit und Übersichtlichkeit der gesetzlichen Regelungen für das Wohnungseigentum. Dies wird durch eine verbesserte Gliederung (Aufteilung in insgesamt elf Abschnitte, logischer Aufbau, inhaltsrepräsentative Überschriften) und Begriffsbildung (insbesondere in § 2 des Entwurfs), durch eine Aufteilung allzu langer Gesetzesstellen auf mehrere Paragraphen, durch Vermeidung von Einschüben in Aufzählungen sowie durch das Bemühen um straffere, mehr der Alltagssprache angenäherte Formulierungen angestrebt, und zwar in einem gänzlich neu formulierten Gesetz.

Inhaltlich werden in diesem Entwurf - in der einen oder anderen Weise - sämtliche der im Arbeitskreis erstatteten Vorschläge behandelt und zur Diskussion gestellt, und zwar entweder durch Aufnahme entsprechender Regelungen in den

Gesetzestext oder durch Darstellung dieser Vorschläge und der dazu jeweils vorgebrachten Pro- und Kontra-Argumente in den Erläuterungen als - zumindest derzeit - (noch) nicht zur Umsetzung vorgesehene Regelungsideen (vgl. Punkt D der Erläuterungen).

Im Folgenden sollen nun die wichtigsten inhaltlichen Änderungen vorgestellt werden:

1. Begründung von Wohnungseigentum im Teilungsverfahren auch auf alleiniges Begehren des Klägers

In Abkehr von der bisherigen Regelung des § 2 Abs. 2 Z 2 WEG 1975 soll im Teilungsverfahren in Zukunft nicht mehr nur dem Beklagten, sondern jedem Kläger und jedem Beklagten das Recht zustehen, die Begründung von Wohnungseigentum zu begehren. Damit wird nicht nur einem von der Praxis vielfach geäußerten Wunsch entsprochen; auch bei der im Rahmen des wohnungseigentumsrechtlichen Arbeitskreises hiezu geführten Diskussion wurde diese Überlegung nahezu einhellig befürwortet. Dementsprechend soll die bisherige Einschränkung ", sofern der Beklagte dies im Verfahren begehrt hat" ersatzlos beseitigt werden (vgl. § 3 Abs. 1 Z 2 des Entwurfs). Hinzuweisen ist darauf, dass es nach der Judikatur schon nach bisheriger Rechtslage ausreichte, dass nur einer von mehreren Beklagten (ungeachtet der Größe seines Miteigentumsanteils) die Wohnungseigentumsbegründung durch Richterspruch beantragte (vgl. immolex 1999/14 = wobl 1999/10 = MietSlg 50.563).

2. Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum auch an Substandardwohnungen

Im wohnungseigentumsrechtlichen Arbeitskreis herrschte zwar Einigkeit darüber, dass der durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz eingeführte Ausschluss der Wohnungseigentumsbegründung an Substandardwohnungen (§ 1 Abs. 3 WEG 1975) sein Ziel, nämlich den Schutz von uninformatierten, ökonomisch nicht besonders gut gestellten Wohnungssuchenden vor hohen Erhaltungslasten - wie sie häufig mit dem nur vermeintlich günstigen Kauf einer alten Substandardwohnung verbunden waren und sind - , in der Praxis kaum erreicht hat. Uneinheitlich war aber das Meinungsbild über die Konsequenz aus diesem Befund, ob also diese Regelung aufrecht erhalten oder beseitigt werden sollte: Ein Teil der Experten und

Interessenvertreter trat für die Aufhebung dieser Bestimmung ein; andere Arbeitskreismitglieder wollten an der geltenden Rechtslage festhalten oder sie zumindest durch andere Regelungen zur Erreichung des ursprünglich angestrebten Schutzziels ersetzen. Die zu Letzterem erstatteten Vorschläge waren allerdings durchwegs sehr kompliziert und ihre Effektivität schien fraglich.

Im Hinblick auf die grundlegende Orientierungslinie dieses Entwurfs, nämlich eine Vereinfachung des Wohnrechts zu erreichen, ist der ersteren, auf Beseitigung dieser Bestimmung gerichteten Position der Vorzug zu geben. Hinzu kommt, dass die Käufer von Substandardwohnungen aufgrund der derzeitigen Rechtslage tatsächlich in vielen Fällen schlechter als ohne diese "Schutzbestimmung" gestellt sind, weil sie nicht einmal die Position eines Wohnungseigentümers, sondern bestenfalls jene eines schlichten Miteigentümers erlangen. Dies ist unter anderem auch aus dem Aspekt problematisch, dass damit die nachträgliche "Standardisierung" der Wohnung erschwert wird: Wenn der Käufer die Wohnung auf Kategorie-C-Niveau anheben will, nach Bezahlung des Kaufpreises aber nicht mehr über die dafür erforderlichen Barmittel verfügt, ist er auf die Aufnahme eines Bankkredits angewiesen. Sehr oft verweigern Banken aber in einem solchen Fall die Gewährung eines Kredits, weil sie eine grundbücherliche Sicherheit auf einem Wohnungseigentumsobjekt verlangen, die ihnen der Kreditwerber allerdings mangels Wohnungseigentumsfähigkeit seiner Wohnung nicht bieten kann.

Der Entwurf enthält daher keine dem § 1 Abs. 3 WEG 1975 entsprechende Regelung mehr. Die Frage, ob der Ausschluss der Wohnungseigentumsbegründung an Substandardwohnungen aufrecht erhalten oder beseitigt werden solle, wird aber im Rahmen des Begutachtungsverfahrens ausdrücklich zur Diskussion gestellt.

3. Begründung von gemeinsamem Wohnungseigentum in Gestalt einer Eigentümerpartnerschaft

a) Der Entwurf sieht die Möglichkeit der Begründung von gemeinsamem Wohnungseigentum durch die neu eingeführte, so genannte "Eigentümerpartnerschaft" gemäß den §§ 13 ff. vor. Die Eigentümerpartnerschaft besteht aus zwei natürlichen (voll- oder minderjährigen) Personen, die gemeinsam Miteigentümer eines Mindestanteils sind. An weitere Voraussetzungen - etwa an ein Angehörigenverhältnis zwischen den beiden Partnern - ist die Eigentümerpartnerschaft nicht geknüpft.

Damit wird vor allem auch für - verschieden- oder gleichgeschlechtliche - Lebensgefährten die Möglichkeit zum Erwerb von gemeinsamem Wohnungseigentum eröffnet, gleichermaßen aber auch etwa für zwei miteinander nicht in Lebensgemeinschaft stehende Menschen.

Beschränkt ist freilich die Zahl der Partner: Mehr als zwei Personen können keine Eigentümerpartnerschaft begründen. Damit ist gewährleistet, dass die bisher für das Ehegattenwohnungseigentum geltenden Mechanismen zur Auflösung der Partnerschaft nutzbar sind. Diese Lösung fügt sich somit reibungslos in das bestehende System ein.

b) Eine völlige Öffnung des Wohnungseigentumsrechts für unbeschränkte Personenmehrheiten je Wohnungseigentumsobjekt, also eine gänzliche Aufgabe des Unteilbarkeitsgrundsatzes, wird hingegen aus verschiedenen Gründen nicht ins Auge gefasst: Dies würde nicht nur der gesamten Systematik des Wohnungseigentumsrechts widersprechen, sondern auch die Verwaltbarkeit von Wohnungseigentumsliegenschaften erheblich erschweren. Dazu muss man sich vor Augen halten, dass bei Aufhebung des derzeitigen *numerus clausus* über eine zweipersonale Eigentümerpartnerschaft hinaus beispielsweise durch Erbgang rasch eine sehr große Zahl an Miteigentümern eines einzigen Eigentumsobjekts entstehen könnte. Die Folge wären erhebliche Probleme bei der internen Willensbildung innerhalb der solcherart zersplitterten Eigentümergemeinschaft am Mindestanteil und damit auch in der gesamten Wohnungseigentümergemeinschaft, bei der Konstruktion der Minderheitsrechte, hinsichtlich der Beteiligung der einzelnen Mit-Wohnungseigentümer an der Verwaltung und letztlich auch hinsichtlich der Benützung des Eigentumsobjekts. Für all dies müssten gesetzliche Regelungen geschaffen werden. Die Gerichte würden vermehrt durch Auseinandersetzungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft am Mindestanteil in Anspruch genommen. Die Verwalter hätten es dadurch nicht nur mit einem Miteigentümer je Eigentumsobjekt, sondern mit einer wesentlich höheren Zahl an "Beteiligten" zu tun. All dies würde der grundlegenden Zielsetzung dieses Vorhabens, das Wohnrecht im Allgemeinen und das Wohnungseigentumsrecht im Besonderen einfacher und übersichtlicher zu gestalten, diametral zuwiderlaufen. Und es würde nicht zu einer Verringerung des administrativen, organisatorischen und

forensischen Aufwandes im Wohnungseigentumsrecht, sondern zu dessen Erhöhung führen - eine heutzutage absolut anachronistische Konsequenz.

Auch der von manchen bemühte internationale Vergleich verfängt nicht, weil die rechtsdogmatischen Konstruktionen anderer Rechtsordnungen (etwa das schweizerische Stockwerkseigentum) mit dem österreichischen Wohnungseigentumsrecht keineswegs unmittelbar vergleichbar sind. So kann auch das eher vereinsrechtlich konzipierte Wohnungseigentumsgesetz Deutschlands nicht als Vorbild für die Lösung einer Einzelfrage im grundsätzlich anders angelegten österreichischen Wohnungseigentumsrecht dienen. Rechtsvergleichung kann zwar - selbstverständlich - durchaus Anregungen für legislative Schritte liefern, doch ist dazu eine umfassende Betrachtung des gesamten ausländischen Rechtsinstituts, seiner Einbettung in die fremde Rechtsordnung und seiner faktischen Wirkungen und in der Folge ein gesamthafter Vergleich mit der inländischen Rechtslage erforderlich; die bloß oberflächliche Gegenüberstellung aus- und inländischer Einzelregelungen erbringt keinen fundierten, verwertbaren Erkenntnisgewinn.

Und letztlich stellt sich bei der Forderung nach gänzlicher Beseitigung des Unteilbarkeitsgrundsatzes auch die Frage: cui bono? Gibt es wirklich ein über die nunmehr vorgeschlagene Eigentümerpartnerschaft hinausgehendes Bedürfnis, mehr als zwei Personen ein dingliches Nutzungsrecht an ein und derselben Wohnung einräumen zu können? Nach Meinung des Bundesministeriums für Justiz wird den berechtigten Bedürfnissen nach einer gewissen Liberalisierung des Unteilbarkeitsgrundsatzes durch die auf zwei Personen beschränkte Eigentümerpartnerschaft in durchaus ausreichendem Maße Rechnung getragen.

4. Fakultative Möglichkeit zur Bestellung eines Eigentümerversprechers

Zwar wurde in den Diskussionen des wohnungseigentumsrechtlichen Arbeitskreises großteils Skepsis gegen zwingende gesetzliche Regelungen über neue Organe der Wohnungseigentümergeinschaft geäußert, doch hielt man die behutsame - fakultative - Ermöglichung solcher Organe durchaus für sinnvoll. Mehrheitlich war damit ein "Hausausschuss", zum Teil auch eine "Hausvertrauensperson" oder - nach deutschem Vorbild (vgl. § 29 dWEG) - ein Verwaltungsbeirat angesprochen.

Diese Idee wird nunmehr aufgegriffen und in Gestalt eines fakultativ zu bestellenden "Eigentümerversprechers" in § 22 des Entwurfs umgesetzt. Der

Eigentümerversorner muss eine handlungsfähige, natürliche Person sein und der Eigentümergeinschaft angehören. Er kann mit einfacher Mehrheit bestellt werden. An die Voraussetzung einer bestimmten GröÙe der Eigentümergeinschaft soll die Möglichkeit zur Bestellung eines Eigentümerversorners nicht gebunden werden, weil es auch zwischen einer kleineren Eigentümergeinschaft und deren Verwalter zu Konflikten kommen kann.

Das Betätigungsfeld des Eigentümerversorners soll im Wesentlichen ein zweifaches sein: Zum einen soll er dann, wenn - noch - kein (neuer) Verwalter bestellt ist, die Eigentümergeinschaft nach außen vertreten. Zum anderen soll er im Kollisionsfall, das heißt im Fall einer (gerichtlichen oder außergerichtlichen) Auseinandersetzung zwischen dem Verwalter und der Eigentümergeinschaft, letztere gegen ersteren vertreten.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass es künftig auf Grund des neu vorgeschlagenen § 26 des Entwurfs möglich sein soll, durch vertragliche Vereinbarung einer - in der Lehre - so genannten "Gemeinschaftsordnung" und grundbücherliche Eintragung derselben weitere Organe der Eigentümergeinschaft auch mit Wirkung für die Rechtsnachfolger der Miteigentümer vorzusehen.

5. Verbesserung der Mechanismen zur Entscheidungsfindung; Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümergeinschaft

Aus dem deutschen Wohnungseigentumsrecht (vgl. §§ 23 ff. dWEG) wurde die Anregung abgeleitet, dass bei - wegen Erscheinens von zu wenig Wohnungseigentümern - mangelnder Beschlussfähigkeit der Wohnungseigentümerversammlung in relativ kurzem zeitlichen Abstand eine zweite Versammlung durchgeführt werden könnte, bei der es dann zu einer Beschlussfassung nur noch der Mehrheit der erschienenen Miteigentümer bedürfte (so genannte "Quorums-Lösung" oder "reduzierte Mehrheitslösung"). Dieser Vorschlag fand im wohnungseigentumsrechtlichen Arbeitskreis weitgehend Zustimmung. Nach Meinung des Bundesministeriums für Justiz sollte dies zur Vermeidung allzu gravierender Folgen aus einem zweimaligen Nichterscheinen bei der Wohnungseigentümerversammlung nur im Bereich der ordentlichen Verwaltung und hierin auch nur für solche Maßnahmen möglich sein, die mit keinen außergewöhnlich hohen finanziellen Belastungen für den einzelnen Miteigentümer verbunden und auch sonst nicht von schwerwiegender Bedeutung sind.

In diesem Sinn wurde § 25 Abs. 4 des Entwurfs konzipiert, wonach der Verwalter bei fehlender Beschlussfähigkeit die Eigentümerversammlung auf mindestens zwei und höchstens vier Wochen vertagen kann. Bei der Einberufung der neuerlichen Versammlung hat der Verwalter ausdrücklich auf das herabgesetzte Beschlusserfordernis nach § 25 Abs. 4 letzter Satz des Entwurfs hinzuweisen. Nach dieser Bestimmung bedarf es bei der neuerlichen Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung - abweichend von § 24 Abs. 4 des Entwurfs, der auf die Mehrheit aller Miteigentumsanteile an der Liegenschaft abstellt - nur der Mehrheit der Miteigentumsanteile der erschienenen oder rechtswirksam vertretenen Miteigentümer.

Unabhängig von dieser Möglichkeit hat der Verwalter gemäß § 24 Abs. 3 des Entwurfs immer dann, wenn eine Abstimmung keine Mehrheit der Miteigentumsanteile für oder gegen einen Vorschlag ergeben hat, zur Herbeiführung eines (aufgrund des Abstimmungsverhaltens noch möglichen) Beschlusses die bei der Versammlung nicht erschienenen und auch nicht rechtswirksam vertretenen Miteigentümer schriftlich aufzufordern, sich zu dieser Frage ihm gegenüber innerhalb einer zu bestimmenden - nicht allzu lange angesetzten - Frist schriftlich zu äußern.

Auch wird in § 25 Abs. 1 des Entwurfs die Verpflichtung des Verwalters vorgesehen, einmal jährlich eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Diese Regelung ist aber dispositiv; davon kann durch Vereinbarung im Wohnungseigentumsvertrag oder durch Beschlussfassung mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anteile abgegangen werden. Die Zulässigkeit von so genannten "Umlaufbeschlüssen" wird dadurch nicht berührt.

§ 24 Abs. 6 des Entwurfs regelt das Recht jedes Miteigentümers zur Anfechtung eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft wegen formeller Mängel innerhalb eines Monats ab dessen Bekanntmachung im Sinn des § 24 Abs. 5 des Entwurfs. Gegenüber ihrer Vorgängerbestimmung (§ 13b Abs. 4 WEG 1975) stellt diese Regelung eine radikale Vereinfachung dar. Solange die ordnungsgemäße Bekanntmachung eines Beschlusses gemäß § 24 Abs. 5 des Entwurfs unterblieben ist, kann die einmonatige Anfechtungsfrist nicht zu laufen beginnen.

6. Klarstellung über die "Rechtszuständigkeiten" auf Vermieterseite bei so genannten "Altmietverhältnissen" im nachträglich begründeten Wohnungseigentum

Neben anderen Überlegungen wurde am Bestandrichterseminar am Tulbingerkogel vor allem eine dringliche Anregung für dieses Vorhaben an das Bundesministerium für Justiz herangetragen: nämlich dass die derzeit weitgehend ungelöste Frage, für welche Angelegenheiten bei so genannten "Altmietverhältnissen" nun der jeweilige Wohnungseigentümer und für welche die Gesamtheit der Miteigentümer (passiv) legitimiert sei, durch eine gesetzliche Regelung beantwortet werden möge. Diese Forderung ist sachlich berechtigt und sinnvoll. Freilich gibt es verschiedene Wege, ihr Rechnung zu tragen. In § 5 des Entwurfs wird dazu eine sehr weitreichende Variante vorgeschlagen, nämlich der vollständige Übergang der Rechtsstellung des Vermieters auf den jeweiligen Wohnungseigentümer. Eine mehr an den derzeitigen rechtlichen Gegebenheiten orientierte Alternative bestünde darin, lediglich die Passivlegitimation des Wohnungseigentümers für bestimmte Agenden zu statuieren, es ansonsten jedoch beim rechtlichen Status quo zu belassen; diese Lösungsmöglichkeit wird in den Erläuterungen zu § 5 zur Diskussion gestellt. Im Einzelnen sei hiezu überhaupt auf die Ausführungen im Besonderen Teil verwiesen.

D. Nicht verwirklichte Regelungsüberlegungen

1. Möglichkeit zur Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an Kfz-Abstellflächen

Aufgrund der Ergebnisse der Beratungen im wohnungseigentumsrechtlichen Arbeitskreis wurde davon abgesehen, die von manchen Stimmen in der Lehre immer wieder erhobene Forderung nach Ermöglichung der Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an Kfz-Abstellflächen im Entwurf umzusetzen. Die völlig unterschiedliche Interessenlage von "echten" Wohnungseigentümern und bloßen "Kfz-Abstellflächen-Eigentümern" würde nämlich zu negativen Konsequenzen für die Solidarität innerhalb der Eigentümergemeinschaft führen (zur Verdeutlichung mag etwa der Hinweis dienen, dass die Letzteren beispielsweise an einer kostspieligen Dachreparatur kaum interessiert sein werden). Wollte man aber dieser unterschiedlichen

Interessenlage Rechnung tragen, so dürfte man bloßen "Kfz-Abstellflächen-Eigentümern" nicht die gleichen Rechte hinsichtlich der Willensbildung und der Mitwirkung an der Verwaltung einräumen wie den übrigen Wohnungseigentümern; man müsste somit für die Abstellflächeneigentümer eine Art "Wohnungseigentum zweiter Ordnung" schaffen. Dadurch ergäbe sich einerseits das Problem, wie bzw. in welchem (reduzierten) Ausmaß die Anteile der Kfz-Abstellflächen-Eigentümer bei einer Abstimmung im Rahmen von Entscheidungsprozessen der Gemeinschaft "zählen" sollten. Andererseits stellte sich aber auch die Frage, ob nicht doch vereinzelt Verwaltungsangelegenheiten denkbar wären, bei denen auch bloße "Kfz-Abstellflächen-Eigentümer" ein berechtigtes Interesse an einer gleichberechtigten Mitwirkung an der Willensbildung anmelden könnten (etwa wenn es um die Reparatur der schadhafte Decke einer Tiefgarage ginge, in der sich das "Kfz-Abstellflächen-Eigentum" befindet). Durch die Zulassung bloßen Abstellflächeneigentums entstünde also zwangsläufig neben der Kategorie der Wohnungseigentümer und jener der Miteigentümer noch eine dritte Kategorie von Eigentümern mit all den hier ja nur angedeuteten Abgrenzungsfragen. Dies würde jedoch nicht nur die Verwaltbarkeit von (insbesondere größeren) Wohnanlagen gefährden, sondern auch dem grundlegenden Bestreben nach Vereinheitlichung und Vereinfachung des Wohnrechts geradezu diametral zuwiderlaufen.

Weiters - und auch darin liegt ein entscheidender Aspekt - würde die Ermöglichung von selbständigem Wohnungseigentum an KFZ-Abstellflächen zumindest mittelfristig einen Mangel an Kfz-Abstellflächen für die "echten" Wohnungseigentümer im Haus verursachen; diese müssten sich dann außerhalb der Liegenschaft mit einem Abstellplatz versorgen.

Überdies würde eine solche Gesetzesänderung wohl zu einer Vielzahl von Anträgen auf Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels gemäß § 32 Abs. 3 des Entwurfs (= § 19 Abs. 3 WEG 1975) und damit zu einem zusätzlichen Verwaltungsproblem sowie einer nicht unerheblichen Mehrbelastung der Gerichte führen. Auch ergäbe sich bei reinen "Kfz-Abstellflächen-Eigentümern" das (schon bei Wohnungseigentümern oft nur schwer zu lösende) Problem, wie bzw. an welche Adresse diesen Verständigungen oder andere Schriftstücke zugestellt werden sollten.

Selbst bei den Befürwortern der Schaffung der Möglichkeit zur Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an Kfz-Abstellflächen herrschten bei den

Beratungen im wohnungseigentumsrechtlichen Arbeitskreis keine einheitlichen Vorstellungen über deren konkrete Ausgestaltung: Während die einen diese erweiterte Rechtsgestaltungsmöglichkeit nur für Abstellflächen in einer Garage im Haus, nicht jedoch bei Flächen im freien Gelände vorschlugen, forderten die anderen zum Schutz vor einer (offenbar selbst von den Befürwortern gefürchteten) "Abstellflächen-Überfremdung" die - juristisch überaus komplizierte und praktisch wohl nur schwer handhabbare - Schaffung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts zu Gunsten der im Haus wohnenden Wohnungseigentümer.

All diese Vorschläge vermögen letztlich nicht zu überzeugen; auch entsprechen sie nicht dem klaren Auftrag einer Vereinfachung des Wohnrechts. Im vorliegenden Entwurf wurde daher von der Ermöglichung der Einräumung von selbständigem Wohnungseigentum an Kfz-Abstellflächen abgesehen.

2. Möglichkeit zur Begründung von Wohnungseigentum auch durch den Alleineigentümer

Auch in Zukunft soll es zumindest zweier Partner (Miteigentümer der Liegenschaft) bedürfen, um Wohnungseigentum als eine besondere Form des Miteigentums begründen zu können. Damit wird die in der Vergangenheit von manchen Seiten erhobene und im Rahmen der wohnungseigentumsrechtlichen Beratungen diskutierte Forderung, auch die Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer ("Vorratsteilung") zuzulassen, nicht aufgegriffen. Eine solche Vorratsteilung wäre nämlich unter dem Aspekt möglichst gerechter und zweckmäßiger vertraglicher Vereinbarungen zwischen den Wohnungseigentümern bedenklich. Während nämlich ein Wohnungseigentumsvertrag als Ergebnis von (mitunter langwierigen) Verhandlungen zwischen zumindest zwei Partnern in aller Regel doch ein zufriedenstellendes Maß an Ausgewogenheit und Sicherheit gewährleistet, könnte dies bei einer Errichtungserklärung des Alleineigentümers nach gesellschaftsrechtlichem Vorbild nicht ohne weiteres angenommen werden, weil hier das Korrektiv eines Vertragspartners mit eigenen Interessen entfällt. Es müssten für diesen Fall erst recht wieder gewisse Mindestanforderungen des Wohnungseigentumsstatuts gesetzlich zwingend vorgegeben und damit in die Parteiautonomie eingegriffen werden.

3. Zwingende Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumsfähigen Objekten

Der insbesondere von *Kletecka* und *Löcker* beim Symposium in Laxenburg erstattete Vorschlag, es solle im Wohnungseigentumsgesetz zwingend vorgesehen werden, dass an allen wohnungseigentumsfähigen Objekten Wohnungseigentum auch tatsächlich begründet werde, sodass die Wohnungseigentümergeinschaft ausschließlich aus Wohnungseigentümern bestehen müsse (vgl. *Bundesministerium für Justiz/Schauer/Stabentheiner*, a.a.O., 227 ff. und 233 ff. [242]), wurde nicht realisiert. Dieser Vorschlag mag in der Theorie bestechend sein, in der Praxis würde er aber vor allem angesichts der jüngsten Entwicklungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht und des in Zukunft vermehrt zu erwartenden Trends einer verstärkten Bildung von "Mischobjekten" ein hohes Maß an Konfliktpotential in sich bergen und im Ergebnis wohl weitaus mehr Fragen aufwerfen als beantworten.

4. Wiedereinführung der - bereits anfänglichen - Nutzwertermittlung durch das Gericht (oder die Schlichtungsstelle) als zweite Möglichkeit neben dem Nutzwertgutachten eines Ziviltechnikers oder Sachverständigen

Die bis zum 31.12.1996 (vor dem Inkrafttreten des BGBl. I Nr. 7/1997) obligatorische Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle wird vorerst nicht - neben der unumstritten weiterhin bestehenden Möglichkeit der Nutzwertermittlung durch einen Ziviltechniker oder durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen - als fakultativ zur Verfügung stehende zweite Schiene der Nutzwertermittlung wiedereingeführt. Ein dahin gehender Vorschlag wurde zwar von manchen Teilnehmern des wohnungseigentumsrechtlichen Arbeitskreises begrüßt, doch würde dessen Verwirklichung wohl zu einer nicht unbedeutenden Mehrbelastung der Gerichte und Schlichtungsstellen führen. Auch entspricht es nicht mehr der aktuellen politischen Konzeption, einen wesentlichen Teil der Kosten der Begründung von Wohnungseigentum (nämlich eben die Kosten der Nutzwertermittlung) gleichsam zu "sozialisieren", also durch die Instrumentalisierung öffentlicher, vom Steuerzahler zu erhaltender Einrichtungen auf die Allgemeinheit zu überwälzen.

E. Alternativen

Bei einer Beibehaltung des geltenden Rechts wären die eingangs erwähnten - nicht zuletzt durch so manche Novelle mitverursachten - inhaltlichen, systematischen und sprachlichen Defizite des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 auch in Zukunft in Kauf zu nehmen.

Bei einer bloßen (weiteren) Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 könnten einige Überlegungen zur formalen Verbesserung - wie etwa die Neugestaltung der Gliederung, die Einführung von Abschnitten oder die Aufteilung von schon vorhandenen Regelungsinhalten auf mehrere Paragraphen - nicht oder zumindest nicht in dieser grundlegenden Weise umgesetzt werden. Deshalb ist es zweckmäßiger, ein komplett neues Gesetzeswerk zu erstellen.

F. Kosten

Eine nennenswerte Mehrbelastung des Bundeshaushalts ist aus der hier vorgeschlagenen Neuregelung nicht zu erwarten. So wird etwa durch das in Zukunft auch dem Kläger im Teilungsverfahren eingeräumte Recht, die Begründung von Wohnungseigentum zu begehren, wohl kein ins Gewicht fallender Mehranfall bei den Gerichten entstehen.

Wohl wäre die Verwirklichung des zu Punkt D.4 dargestellten Vorschlags (Wiedereinführung der initialen Nutzwertermittlung durch das Gericht oder die Schlichtungsstelle als zweite Möglichkeit neben der Einholung des Nutzwertgutachtens eines Ziviltechnikers oder Sachverständigen) mit einem nicht unbedeutenden Mehranfall bei den Gerichten und Schlichtungsstellen und daher auch mit einer finanziellen Mehrbelastung beispielsweise jener Gemeinden verbunden gewesen, in denen eine Schlichtungsstelle besteht. Von dieser Überlegung wurde aber - wie zuvor dargelegt - Abstand genommen.

G. Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich

Die vorgesehenen Regelungen werden keine nennenswerten Auswirkungen auf der Beschäftigung und auf den Wirtschaftsstandort Österreich zeitigen. Die

Erleichterung der Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft könnte positive Effekte für Investitionen zur Erhaltung oder Verbesserung von Wohnhäusern erbringen, die aber nicht weiter quantifizierbar sind.

H. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Es bestehen keine Besonderheiten im Gesetzgebungsverfahren.

I. Kompetenz

Das Wohnungseigentumsrecht ist als Teil des Zivilrechtswesens (Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG) in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache.

J. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

Besonderer Teil

Einleitender Hinweis

Wann immer im Folgenden darauf verwiesen wird, dass einzelne Bestimmungen des Entwurfs den bisherigen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (im Weiteren immer: WEG 1975) - ganz oder teilweise - entsprechen, wird damit gleichzeitig auch zum Ausdruck gebracht, dass der zu den bisherigen Normen in Lehre und Rechtsprechung entwickelte Meinungsstand auch auf die entsprechenden Bestimmungen des neuen Rechts anwendbar bleiben soll.

1. Abschnitt

In diesem Abschnitt werden - in völliger Abkehr von der bisherigen Systematik - der Regelungsgegenstand dieses Bundesgesetzes und die diesem zugrunde liegenden Begriffsbestimmungen formuliert.

Zu § 1

§ 1 steckt gleichsam programmatisch - also in der Art einer Inhaltsübersicht - den Regelungsgegenstand dieses Bundesgesetzes ab.

Zu § 2

Allgemeines:

Ein Mittel zur Straffung des Gesetzestextes und zur Verbesserung der Übersichtlichkeit liegt in dem Bemühen um stringenteren Begriffsgestaltung und Zusammenfassung aller Begriffsbestimmungen in einem eigenen Paragraphen. Diese Regelungstechnik erfordert zwar zunächst die Aufnahme einer eigenen Bestimmung in das Gesetz, scheint aber bei gesamthafter Betrachtung dennoch ökonomisch, können doch dadurch schwerfällige Wendungen, wie sie im WEG 1975 immer

wiederkehren - wie etwa "Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten" - , vermieden werden.

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung entspricht - abgesehen von der neu eingeführten Eigentümerpartnerschaft (vgl. dazu die nachfolgenden Ausführungen zu Abs. 9) - im Wesentlichen § 1 Abs. 1 erster Satz WEG 1975.

Zu Abs. 2:

Im Sinn einer verbesserten Begriffsbildung werden die schon bisher verwendeten Begriffe der "Wohnung" und der "sonstigen selbständigen Räumlichkeit" unter dem Überbegriff "Eigentumsobjekt" zusammengefasst. Bei dieser Gelegenheit wird auch der Begriff "Wohnung" entsprechend der dazu ergangenen Judikatur (vgl. MietSlg 37.235; wobl 1993/79 = MietSlg 44.260; immolex 1999/146 = wobl 2000/115 = MietSlg 51.221; u.v.a.) umschrieben. Auch die Umschreibung des Begriffs "sonstige selbständige Räumlichkeit" folgt im Wesentlichen der dazu ergangenen Judikatur (vgl. wobl 1997/24; immolex 1999/85 = MietSlg 50.577; immolex 2000/162 = wobl 2000/128; wobl 2000/177); die exemplarischen Ausführungen im Anschluss daran wurden weitgehend aus § 1 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 übernommen. Letzteres gilt auch für die bisherigen Regelungen zu den Kfz-Abstellflächen; in diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Punkt D.1 des Allgemeinen Teils über die Abstandnahme von der Einführung eines "Kfz-Abstellflächenwohnungseigentums" verwiesen.

Zu Abs. 3:

Die Definition des nun als eigene begriffliche Kategorie konstruierten "Zubehör-Wohnungseigentums" lehnt sich eng an den Wortlaut des § 1 Abs. 2 WEG 1975 an. Die Eignungsvoraussetzung hinsichtlich der Zugänglichkeit wird dabei allerdings gegenüber der bisherigen Definition einfacher umschrieben (Zugänglichkeit ohne Inanspruchnahme anderer Eigentumsobjekte). Der Absatz enthält auch einen Überbegriff für die für das Zubehör-Wohnungseigentum geeigneten Liegenschaftsteile, nämlich jenen des "Zubehörobjekts".

Zu Abs. 4:

Anders als im WEG 1975, das diesbezüglich nicht immer klar trennte, soll in Zukunft streng zwischen Wohnungseigentümern und "schlichten" Miteigentümern im Sinn der §§ 825 ff. ABGB unterschieden werden, wobei - selbstverständlich - alle

Wohnungseigentümer gleichzeitig Miteigentümer der Liegenschaft sein müssen, nicht jedoch alle Miteigentümer eo ipso auch Wohnungseigentümer sind. Nach der hier gegebenen Begriffsbestimmung sind unter "Miteigentümern" sowohl die Wohnungseigentümer als auch "schlichte" Miteigentümer der Liegenschaft zu verstehen; dies ermöglicht eine textliche Entlastung der weiteren Bestimmungen.

Sämtliche Miteigentümer bilden die Eigentümergemeinschaft, die nun ausdrücklich als juristische Person konzipiert ist; weitere Regelungen über sie finden sich in § 18 des Entwurfs. Mit dem Terminus "Eigentümergemeinschaft" wird die bisherige begriffliche Unschärfe des § 13c WEG 1975 beseitigt, der von der "Wohnungseigentümergeinschaft" handelte, die jedoch "alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft" umfasste.

Zu Abs. 5:

Die Definitionen des Wohnungseigentumsbewerbers und des Wohnungseigentumsorganisationsorgans entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Umschreibungen in § 23 Abs. 1 erster bis dritter Satz WEG 1975. Die Definition des Wohnungseigentumsorganisationsorgans wird allerdings etwas komprimiert, ohne dass damit eine inhaltliche Änderung des Begriffs beabsichtigt wäre. Die bisherige Judikatur zum Begriff des Wohnungseigentumsorganisationsorgans bleibt daher uneingeschränkt anwendbar (vgl. erst jüngst etwa immolex 2001/54).

Zu Abs. 6:

Die Definition der Nutzfläche entspricht der bisherigen Definition in § 6 Abs. 1 WEG 1975. Im Zubehör-Wohnungseigentum stehende Teile - mit Ausnahme von für Wohn- oder Geschäftszwecke geeigneten Keller- und Dachbodenräumen - sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Zu Abs. 7:

Die Definition des Nutzwerts unterscheidet sich insofern von der entsprechenden Bestimmung des § 5 Abs. 1 WEG 1975, als nunmehr erstmals eine echte Umschreibung des Begriffs "Nutzwert" versucht wird, während ja § 5 Abs. 1 WEG 1975 schon gleich den zweiten Schritt unternahm, nämlich die Regelung über die Berechnung des Nutzwerts. Im vorliegenden Entwurf entspricht dem die Regelung des § 8.

Die Herausarbeitung ausdrücklicher Umschreibungen der Begriffe "Nutzwert" und "Mindestanteil" jeweils im Sinn des bisherigen Verständnisses macht die Nähe, aber auch die Überschneidung der beiden Begriffe besonders deutlich. Demnach

gibt der Nutzwert den Wert eines Eigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Objekte an und entspricht der Mindestanteil dem Verhältnis des Nutzwerts eines Objekts zur Summe sämtlicher Nutzwerte. Im Sinn einer Vereinfachung der Terminologie wäre angesichts dieser begrifflichen Verwandtschaft zu überlegen, bereits den Nutzwert als Verhältniszahl (im Sinn der nunmehrigen Definition von "Mindestanteil") zu konstruieren und auf den Begriff des "Mindestanteils" gänzlich zu verzichten. Als notwendig verbliebe dann nur die Anordnung, dass zum Erwerb von Wohnungseigentum mindestens ein Miteigentumsanteil im Ausmaß des Nutzwerts des jeweiligen Eigentumsobjekts erforderlich ist.

Eine solche Neukonstruktion wird im Rahmen des Begutachtungsverfahrens ausdrücklich zur Diskussion gestellt.

Zu Abs. 8:

Die Definition des Mindestanteils entspricht der bisherigen Umschreibung in § 3 Abs. 1 erster Satz WEG 1975. Der Mindestanteil wird - auch bei Einverleibung des Wohnungseigentums im Eigentumsblatt der entsprechenden Grundbuchseinlage - als Bruch ausgedrückt, dessen Zähler der Nutzwert des betreffenden Eigentumsobjekts und dessen Nenner die Summe der Nutzwerte aller Eigentumsobjekte der Liegenschaft bilden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Abs. 7 verwiesen.

Zu Abs. 9:

Diese Bestimmung umschreibt die bereits in Abs. 1 erwähnte "Eigentümerpartnerschaft", also das schon in Punkt C.3 des Allgemeinen Teils besprochene neue Rechtsinstitut, in dessen Rahmen es zwei - auch nicht durch ein Angehörigenverhältnis verbundenen - Personen möglich ist, gemeinsam Wohnungseigentum zu erwerben.

Eine Eigentümerpartnerschaft kann also nicht aus mehr als zwei Personen bestehen. Ebenso wenig können etwa zwei juristische Personen (oder Personengesellschaften des Handelsrechts oder Erwerbsgesellschaften nach dem EGG) oder eine natürliche Person gemeinsam mit einer juristischen Person (oder Personengesellschaft des Handelsrechts oder Erwerbsgesellschaft) eine Eigentümerpartnerschaft bilden.

2. Abschnitt

Hier werden einerseits - weitgehend § 1 Abs. 2 und 4, §§ 2 und 12 WEG 1975 entsprechend - die Begründung und der Erwerb von Wohnungseigentum geregelt und wird andererseits eine von der Praxis dringend erbetene Klarstellung über die Rechtsposition des Vermieters bei so genannten "Altmietverhältnissen" getroffen.

Zu § 3

Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem § 2 Abs. 2 WEG 1975.

Zu Abs. 1:

Z 1 ist mit dem ersten Halbsatz des § 2 Abs. 2 Z 1 WEG 1975 identisch. Der zweite Halbsatz jener Bestimmung wurde aus Gründen besserer Übersichtlichkeit in einen eigenen Abs. 2 transferiert; auf die nachfolgenden Ausführungen hiezu wird verwiesen.

Z 2 räumt - durch die Eliminierung der Anknüpfung an ein Begehren des Beklagten und damit in Abkehr von der bisherigen Regelung des § 2 Abs. 2 Z 2 WEG 1975 - nicht nur dem im Teilungsverfahren Beklagten, sondern jedem Teilungskläger und jedem Teilungsbeklagten das Recht ein, die Begründung von Wohnungseigentum zu begehren, und zwar dem Kläger im Klagebegehren bzw. einem allfälligen Eventualbegehren und dem Beklagten wie bisher durch einen darauf gerichteten Antrag.

In Z 3 wird das Klammerzitat "... (§§ 81 bis 98 Ehegesetz)" gegenüber der bisherigen Fassung "... (§§ 81 bis 96 Ehegesetz)" adaptiert, zumal der Zweite Abschnitt Unterabschnitt III. des Ehegesetzes über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse die §§ 81 bis 98 umfasst.

Zu Abs. 2:

Der bisherige § 2 Abs. 2 Z 1 zweiter Halbsatz WEG 1975 normierte nur für Wohnungseigentümer eine Beschränkung der Möglichkeit, die Zustimmung zur Begründung von Wohnungseigentum an einem weiteren Eigentumsobjekt zu verweigern (die Zustimmungsverweigerung ist nur dann zulässig, wenn die eigenen Nutzungsrechte durch diese weitere Wohnungseigentumsbegründung aufgehoben oder eingeschränkt würden). Für "schlichte" Miteigentümer gilt diese Beschränkung aber

nicht. Darin liegt nun aber eine sachlich kaum zu rechtfertigende Differenzierung. Deshalb wird - einer Anregung aus der Vorbegutachtung folgend - diese Beschränkung nun auf alle (also auch auf "schlichte") Miteigentümer ausgedehnt. Bei dieser Gelegenheit wird durch eine neue Formulierung deutlicher herauszuarbeiten versucht, worum es bei dieser Konstellation eigentlich geht, nämlich um die nachträgliche "Erweiterung" des ursprünglich nur an einem oder einzelnen Objekten der Liegenschaft begründeten Wohnungseigentums auch auf weitere Objekte.

Schon aus rechtlichen Gründen kann die Anordnung des Abs. 2 nur im Fall des Abs. 1 Z 1 zum Tragen kommen, nicht auch in den Fällen des Abs. 1 Z 2 und 3. Dies braucht daher im Text des Abs. 2 nicht ausdrücklich gesagt zu werden.

Zu § 4

Zu Abs. 1:

Diese Anordnung entspricht weitestgehend der Regelung des bisherigen § 1 Abs. 4 WEG 1975.

Zu Abs. 2:

Diese Regelung entspricht inhaltlich im Wesentlichen dem bisherigen § 1 Abs. 2 letzter Halbsatz WEG 1975. Dabei wurde die etwas kompliziert formulierte Regelung des bisherigen Rechts über das "Verbleiben" eines Kfz-Abstellplatzes - zu den verschiedenen Möglichkeiten eines solchen "Verbleibens" vgl. *Tades/Staben-theiner*, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994/1A, 29 f. - dahin neu gefasst, dass jeder Wohnung eine Abstellgelegenheit auf der Liegenschaft zur Verfügung stehen muss. Es wird also der Versuch unternommen, die Regelung etwas verständlicher zu gestalten; inhaltlich wird damit allerdings keine Änderung gegenüber dem bisherigen Recht bezweckt.

Zu § 5

Ein praktisch sehr bedeutsames Regelungsbedürfnis betrifft die Frage der Rechtszuständigkeiten auf Vermieterseite bei so genannten "Altmietverhältnissen", also bei nachträglicher Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten Objekt. Der gegenwärtige Meinungsstand lässt sich - soweit überhaupt überblickbar -

wohl dahingehend zusammenfassen, dass zwar im Interesse des Mieterschutzes, vor allem im Hinblick auf die Erhaltung des Haftungsfonds zu Gunsten des Mieters, im Fall der nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum sämtliche Miteigentümer formal Vermieter bleiben, die meisten Rechte und Pflichten aus diesem Mietverhältnis aber im Wege ergänzender Vertragsauslegung dennoch auf jenen Miteigentümer übergehen sollen, der das Wohnungseigentum am vermieteten Eigentumsobjekt erworben hat (vgl. etwa die Entscheidungen immolex 1998/155 = wobl 1998/121 = MietSlg 49.216; immolex 1998/121 = wobl 1998/122 = MietSlg 50.262; immolex 1998/145 = wobl 1998/184 = MietSlg 50.551; wobl 1998/120; wobl 1998/243 = MietSlg 50.400; u.a.; zuletzt etwa immolex 2001/52 = wobl 2001/103 und immolex 2001/85 = wobl 2001/104).

Mit der hier entworfenen Bestimmung soll nun Rechtsklarheit geschaffen und sollen Abgrenzungsprobleme im Verhältnis der Mietvertragsparteien vermieden werden. Dies ist schon aus dem Aspekt des Bemühens um einen möglichst schonenden Umgang mit Ressourcen aller Art geboten. Ein Verfahren, das letztlich nur das Resultat erbringt, dass - zum Beispiel - der falsche Antragsgegner in Anspruch genommen wurde, ist ein Musterbeispiel für Ineffizienz. Daher müssen Fragen der "Rechtszuständigkeit" vom Gesetzgeber zumindest so weit beantwortet werden, dass jedenfalls im Regelfall die Aktiv- oder Passivlegitimation für ein gerichtliches Verfahren im Vorhinein einigermaßen gesichert beurteilt werden kann. Der Entwurf unternimmt zu diesem Zweck einen eher weit gehenden, markanten Schritt: Im Fall der nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten Eigentumsobjekt soll dem neuen Wohnungseigentümer - und nur diesem - die Rechtsstellung des Vermieters zukommen. Dieser kann daher sämtliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis allein gegen den Mieter geltend machen. Umgekehrt soll auch der Mieter Ansprüche aus dem Mietverhältnis in Zukunft nur gegen den betreffenden Wohnungseigentümer - als seinen nunmehr einzigen Vertragspartner - erheben können. Zwar wird durch diese Neuerung unter Umständen - zumindest formal - der Haftungsfonds des Mieters verringert. Andererseits kann aber durchaus in Zweifel gezogen werden, ob eine anteilige Haftung von beispielsweise Dutzenden Miteigentümern für den Mieter wirklich vorteilhafter ist als ein einziger Vertragsstrang zum Wohnungseigentümer des Objekts. Weiters ist ja zu berücksichtigen, dass dem Mieter - freilich vorbehaltlich etwa von Pfandlasten - auch das Eigentumsobjekt als

Sicherheit dient. Im Hinblick darauf und im Interesse der Rechtssicherheit ist der beschriebene Schritt einer gesetzlich angeordneten Vertragsübernahme durch den betreffenden Wohnungseigentümer berechtigt.

Es wird jedoch nicht verkannt, dass diese Lösung einen recht einschneidenden Eingriff in das Vertragsverhältnis darstellt und dass sie auch keine vollständige Konvergenz der Rechtszuständigkeiten insofern herbeiführen kann, als dabei der neue Vermieter (als einer von mehreren Miteigentümern) manche Rechte, die dem Mieter aus dem Mietverhältnis zustehen, nicht allein aus Eigenem erfüllen kann (zum Beispiel hinsichtlich der Erhaltung des Hauses, zumal dies ja Angelegenheit der Eigentümergemeinschaft ist). Daher wird zugleich mit der in den Entwurfstext aufgenommenen Neuregelung auch eine etwas "abgeschwächte" Alternativvariante zur Diskussion gestellt, die sich lediglich auf die Regelung der Passivlegitimation für Geldansprüche des Mieters beschränkt und beispielsweise wie folgt lauten könnte:

"§ 5. Wird an einem vermieteten Eigentumsobjekt Wohnungseigentum begründet, so kann der Mieter alle in Geld bestehenden Ansprüche aus dem Mietvertrag - unbeschadet der fortdauernden Haftung aller Miteigentümer - zur Gänze gegen den Wohnungseigentümer geltend machen, dem das Wohnungseigentum an diesem Eigentumsobjekt zukommt."

Zu § 6

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung entspricht - von der durch die Einführung der Eigentümerpartnerschaft bedingten Abweichung abgesehen - dem bisherigen § 2 Abs. 1 WEG 1975. Die Wendung "zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen" kann als überflüssig entfallen, weil sie ja schon Bestandteil der Definition des Begriffs "Mindestanteil" ist.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung entspricht - ebenfalls von der durch die Einführung der Eigentümerpartnerschaft bedingten Abweichung abgesehen - dem bisherigen § 12 Abs. 1 WEG 1975. An dem Grundsatz, dass es kein außerbücherliches Wohnungseigentum gibt, wird festgehalten.

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung entspricht - wenngleich in abgeschlankter Form - im Wesentlichen dem bisherigen § 12 Abs. 2 WEG 1975. Einige Regelungsinhalte des bisherigen § 12 Abs. 2 Z 2 WEG 1975 wurden - um der besseren Lesbarkeit willen - in einen eigenen Absatz - nämlich den Abs. 4 des § 6 - transferiert.

Eine dem bisherigen § 12 Abs. 2 Z 4 WEG 1975 entsprechende Bestimmung über die Bestätigung der nachträglichen "Standardisierung" von Substandardwohnungen ist aufgrund der Nichtaufnahme einer dem bisherigen § 1 Abs. 3 WEG 1975 entsprechenden Regelung entbehrlich.

Zu Abs. 4:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen den lit. a und b des bisherigen § 12 Abs. 2 Z 2 WEG 1975. Im zweiten Satz wird entsprechend der Lehre zum geltenden Recht (vgl. *Dirnbacher*, WEG 2000, 37 ff.) ausdrücklich klargestellt, dass nicht nur die Baubehörde ihre Bescheinigung, sondern auch die näher bezeichneten Ziviltechniker und Sachverständigen ihr Gutachten aufgrund der behördlich bewilligten Baupläne ausstellen dürfen.

3. Abschnitt

Hier werden in Abkehr von der Systematik des WEG 1975 zuerst - gleichsam als Ausgangspunkt - die Nutzfläche, dann der auf der Nutzfläche aufbauende Nutzwert und schließlich der auf den Nutzwert Bezug nehmende Mindestanteil geregelt.

Zu § 7

Die Regelungen des bisherigen Rechts über die Berechnung der Nutzfläche in § 6 Abs. 2 und 3 WEG 1975 differenzierten hinsichtlich der Möglichkeiten zur Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan zwischen vor und nach dem 1.1.1985 bewilligten Gebäuden. Im neuen § 7 werden diese Regelungen in Richtung der bisher für neuere Gebäude vorgesehenen Variante vereinheitlicht, weil darin eine sachgerechte Lösung auch für ältere Gebäude zu erkennen ist. Darüber hinaus wird verdeutlicht, dass sich die 3 %-ige Schwelle für die Heranziehung des

Naturmaßes wegen einer Abweichung des Bauplans hievon nicht etwa auf die Summe aller Nutzflächen des Hauses, sondern auf die Nutzfläche des jeweiligen Eigentumsobjekts bezieht.

Zu § 8

Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich den bisher in § 5 Abs. 1, 2 und 4 WEG 1975 getroffenen Regelungen über die Berechnung des Nutzwerts. Der Regelungsinhalt des bisherigen § 5 Abs. 3 WEG 1975 wurde aus systematischen Gründen in den § 9 Abs. 4 des Entwurfs transferiert.

Zu Abs. 2:

Hier wird aus Gründen der Vereinfachung und Vereinheitlichung etwa mit der Regelung über das Abweichen vom Naturmaß bei der Nutzflächenberechnung die Relevanzschwelle für die Berücksichtigung von werterhöhenden oder wertvermindernden Umständen von bisher 2 % auf 3 % angehoben.

Zu § 9

Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem § 3 Abs. 1 zweiter Satz bis Abs. 4 WEG 1975. Der Begriff "Ermittlung der Nutzwerte" wird hier deshalb verwendet, um einerseits eine terminologische Grenze zwischen den Regelungen des § 8 über den - allgemein - gebotenen modus calculandi und dem konkreten Ermittlungsvorgang bei der jeweiligen Liegenschaft zu ziehen und andererseits auch eine Abgrenzung zur - gleichsam nachprüfenden - Nutzwertfestsetzung durch Gericht oder Schlichtungsstelle vorzunehmen. Die Verwendung des Plurals ("Nutzwerte") trägt dem Umstand Rechnung, dass sich die Nutzwertermittlung ja nicht isoliert auf das einzelne Eigentumsobjekt bezieht, sondern zumindest kalkulatorisch alle zur Begründung von Wohnungseigentum tauglichen Eigentumsobjekte erfasst.

Zu Abs. 1:

Die seit dem 1.1.1997 auf Grund des Art. II des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 7/1997 nicht mehr bestehende Möglichkeit der - erstmaligen - Ermittlung der

Nutzwerte durch das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle (vgl. dazu *Stabentheiner*, Die Privatisierung der Nutzwertbestimmung, *immolex* 1997, 21) wird aus den in Punkt D.4 des Allgemeinen Teils dargestellten Gründen nicht - und zwar auch nicht als bloße Alternative zur Nutzwertermittlung durch Ziviltechniker oder Sachverständigen - wieder eingeführt. Die hier getroffene Regelung entspricht nach Weglassung unnötiger Anordnungen sowie der in diesem Entwurf nicht mehr erforderlichen Bezugnahme auf Substandardwohnungen dem bisherigen § 3 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975.

Zu Abs. 2:

Durch die neu eingefügte Z 1 wird die bisherige Rechtsprechung, wonach Verstöße gegen zwingende Grundsätze der Parifizierung jedenfalls und ohne zeitliche Begrenzung eine gerichtliche Nutzwertneufestsetzung rechtfertigen (vgl. wobl 1993/119 = MietSlg 45.533; *immolex* 1997/77 = wobl 1997/122 [Call] = MietSlg 49.490; *immolex* 1999/99 = MietSlg 51.512; erst jüngst OGH 13.3.2001, 5 Ob 52/01k), gleichsam positiviert. Durch die Aufnahme dieses Tatbestands kann die in § 3 Abs. 2 WEG 1975 noch demonstrativ konstruierte (arg. "insbesondere") Aufzählung in eine taxative Enumeration umgewandelt werden.

In den Z 2 und 3 wird die bisherige Wendung "mindestens 3 vH" zwecks Vereinheitlichung mit § 7 und § 8 Abs. 2 durch die Wendung "mehr als 3 vH" ersetzt. Überdies wird verdeutlicht, dass sich die mehr als 3 %-ige Abweichung auf die tatsächlichen Gegebenheiten beim einzelnen Eigentumsobjekt beziehen muss. Im Übrigen entsprechen die Z 2 und 3 im Wesentlichen dem bisherigen § 3 Abs. 2 Z 1 und 1a WEG 1975; die Z 4 und 5 entsprechen in etwa den bisherigen Z 3 und 2 des § 3 Abs. 2 WEG 1975.

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem § 3 Abs. 3 WEG 1975.

Zu Abs. 4:

Dies ist die dem bisherigen § 5 Abs. 3 WEG 1975 entsprechende Regelung, die inhaltlich zur gerichtlichen Nutzwert(neu)festsetzung gehört und daher hier eingebaut wurde.

Eine dem bisherigen § 3 Abs. 4 WEG 1975 entsprechende Regelung wird nicht in den Entwurf aufgenommen, weil es ja nicht die gerichtliche Nutzwertfestsetzung an sich ist, die zu einer Veränderung des Aufteilungsschlüssels führt, sondern

erst die - freilich auf der (Neu)Festsetzung aufbauende - Verbücherung der (geänderten) Anteile (im Hinblick darauf wurde von *Call*, Rätselhaftes Übergangsrecht, wobl 2000, 253 sogar die Auffassung vertreten, § 3 Abs. 4 WEG 1975 sei materiell derogiert).

Zu § 10

Diese Bestimmung regelt erstens den Kreis der zur Antragstellung auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung berechtigten Personen, zweitens die Befristung des Antragsrechts, drittens die Ausgleichspflicht der einzelnen Miteigentümer nach erfolgter Nutzwertfestsetzung und viertens die Berichtigung der Mindestanteile. Die Abs. 1, 3 und 4 entsprechen inhaltlich im Wesentlichen dem § 4 WEG 1975, Abs. 3 letzter Satz in etwa dem bisherigen § 12 Abs. 3 WEG 1975. Abs. 2 regelt die für die Anträge auf gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 2 Z 2 bis 4 des Entwurfs maßgebliche Frist und orientiert sich am bisherigen § 3 Abs. 2 Z 1, 1a und 3 (jeweils letzter Halbsatz) WEG 1975. Für die in den Z 1 und 5 des § 9 Abs. 2 des Entwurfs vorgesehenen Anträge gibt es keine zeitlichen Beschränkungen.

Zu § 11

Diese Bestimmung entspricht exakt dem bisherigen § 7 WEG 1975.

Zu § 12

Allgemeines:

Diese Bestimmung statuiert den - lediglich von der Möglichkeit der Begründung von gemeinsamem Wohnungseigentum durch die Eigentümerpartnerschaft durchbrochenen - Grundsatz der Unteilbarkeit des mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbundenen Mindestanteils und entspricht inhaltlich dem § 8 WEG 1975. Die Gründe dafür, dass es prinzipiell bei dieser Unteilbarkeit bleiben solle, wurden in Punkt C.3.b des Allgemeinen Teils umrissen.

Zu Abs. 2:

Wie schon im Allgemeinen Teil ausgeführt, wurde bei der legislatischen

Konzeption der neuen Eigentümerpartnerschaft darauf geachtet, dass sich diese Rechtsfigur möglichst harmonisch in das bisherige System des Wohnungseigentumsrechts einfügt. Die wichtigste Voraussetzung dafür ist die Beschränkung der Eigentümerpartnerschaft auf zwei natürliche Personen. Diese Konstruktion trägt zum einen den in der Lehre bisweilen geäußerten Bedenken gegen die Sinnhaftigkeit des Unteilbarkeitsgrundsatzes (vgl. dazu jüngst *Gantner* in *immolex* 2001, 143 ff) bis zu einem gewissen Grad Rechnung und ermöglicht es zum anderen, die schon im geltenden Recht bestehenden Auflösungsmechanismen für das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten sowie zur Verhinderung einer Aufspaltung der Rechtsposition des Wohnungseigentümers auf mehrere Personen außerhalb des Ehegattenwohnungseigentums nun auch für die Eigentümerpartnerschaft nutzbar zu machen.

Der bisherige § 8 Abs. 2 WEG 1975 war dem letztgenannten Zweck gewidmet, hat also gewährleistet, dass das Wohnungseigentum an einem Mindestanteil auch im Fall des Todes des bisherigen Wohnungseigentümers - mit Ausnahme des Ehegattenwohnungseigentums - nur einer Person zukommt; die ultima ratio zur Erreichung dieses Zwecks ist die öffentliche Feilbietung des Mindestanteils. Diese Regelung wird nun in § 12 Abs. 2 des Entwurfs mit entsprechenden Adaptierungen an die Eigentümerpartnerschaft in das neue Recht übernommen.

Um eine sich nach dem Tod des Wohnungseigentümers ergebende Personenmehrheit am Mindestanteil in die gesetzlich vorgegebene Konstruktion der Eigentümerpartnerschaft zu "kanalisieren", werden drei Fallgruppen genannt, die - selbstverständlich vorbehaltlich eines den Regelungen des Wohnungseigentumsrechts über die Unteilbarkeit des Mindestanteils entsprechenden Erbübereinkommens - zur öffentlichen Feilbietung des Mindestanteils führen, nämlich erstens eine Zahl von mehr als zwei Anteilseigentümern, zweitens eine Eigentümermehrheit zu unterschiedlichen Anteilen und drittens das partielle Eigentum einer juristischen Person am Mindestanteil (die Möglichkeit alleinigen Eigentums einer juristischen Person am Mindestanteil bleibt selbstverständlich unangetastet). Zur letztgenannten Fallkonstellation ist zu bemerken, dass die juristische Person hier nur gleichsam repräsentativ für sämtliche Rechtssubjekte, die keine natürlichen Personen sind, genannt wird. Die Rechtsfolge der öffentlichen Feilbietung tritt daher etwa auch dann ein, wenn der

Mindestanteil partiell einer Personengesellschaft des Handelsrechts oder einer Erwerbsgesellschaft zufiele.

4. Abschnitt

Hier wird - unter grundsätzlicher Beibehaltung der bisherigen Systematik der Bestimmungen zum Ehegattenwohnungseigentum (§§ 9 bis 11 WEG 1975) - die Eigentümerpartnerschaft im Allgemeinen und die - inhaltlich mit dem bisherigen Ehegattenwohnungseigentum identische - Eigentümerpartnerschaft der Ehegatten im Besonderen geregelt.

Zu § 13

Allgemeines:

Diese Bestimmung regelt das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner einer Eigentümerpartnerschaft und entspricht ihrem Inhalt nach weitgehend dem § 9 WEG 1975; der Kreis der Berechtigten wird freilich erweitert; auf die Ausführungen in Punkt C.3 des Allgemeinen Teils und zu § 2 Abs. 9 des Entwurfs wird verwiesen.

Im wohnungseigentumsrechtlichen Arbeitskreis waren gegen die damals diskutierte Überlegung, auch Lebensgefährten die Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums zu ermöglichen, von einigen Seiten Einwände in die Richtung erhoben worden, dass einerseits bei einer Lebensgemeinschaft weder für den Beginn noch für deren Ende an einen konstitutiven, nach außen erkennbaren Akt angeknüpft werden könne und dass es andererseits für Lebensgefährten auch keine Auseinandersetzungsregelungen entsprechend den §§ 81 ff. Ehegesetz gebe. Nun geht aber der Entwurf insofern noch einen entscheidenden Schritt über diese damalige Überlegung hinaus, als nun für die Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums keine spezifische Verbindung zwischen den beiden Partnern gefordert wird, es also nicht auf ein Angehörigenverhältnis oder eine Lebensgemeinschaft ankommt. Statt dessen können zwei natürliche Personen immer - also unabhängig davon, ob sie verheiratet, verwandt oder verschwägert, verschiedenen oder gleichen Geschlechts sind - eine Eigentümerpartnerschaft begründen, weshalb die Frage, wie etwa das

Vorliegen einer Lebensgemeinschaft geprüft und nachgewiesen werden solle, keine Rolle mehr spielt.

Was die Aufteilung des gemeinsamen Wohnungseigentums betrifft, wird ebenfalls ein eigentlich naheliegender und sehr einfacher Weg beschritten, nämlich die Nutzbarmachung der bisher für das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten vorgesehenen Mechanismen nun auch für die Eigentümerpartnerschaft. Näheres dazu sei jedoch den Ausführungen zu § 14 des Entwurfs vorbehalten.

Zu Abs. 1 bis 3:

Diese Bestimmungen entsprechen inhaltlich weitgehend dem bisherigen § 9 Abs. 1, 2 und 3 (erster und zweiter Satz) WEG 1975. Die Anteile der Partner am Mindestanteil dürfen nur gemeinsam und nicht verschieden beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden (vgl. zuletzt *immolex* 2000/163 = *JB1* 2001, 170; s. hierzu auch *Markl*, Auswirkungen der EO-Novelle 2000 auf die Zwangsversteigerung von Ehegattenwohnungseigentum, wobl 2001, 97). Prozessrechtlich bilden die Partner - wie bisher die Ehegatten mit gemeinsamem Mindestanteil - in Streitigkeiten hinsichtlich des gemeinsamen Wohnungseigentums, also etwa bei der Anfechtung eines Belastungs- und Veräußerungsverbots, eine einheitliche Streitpartei (vgl. erst jüngst *immolex* 2001/71). Die verfassungsrechtlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Statuierung von Ausnahmen von Zustimmungserfordernissen in Ländervorschriften über die Wohnbauförderung (vgl. die diesbezügliche Darstellung in der Entscheidung *JB1* 2001, 316 = *immolex* 2001/58) bieten im Zusammenwirken mit § 49 Abs. 4 letzter Satz WFG 1984 und der Übergangsbestimmung in § 48 Abs. 4 des Entwurfs künftig auch für die Konstellation der Eigentümerpartnerschaft die Grundlage für wirksame Übertragungen auch ohne Zustimmung des Förderung gewährenden Landes.

Zu Abs. 4:

Die beiden Partner können ihre Äußerungs- und Stimmrechte sowie ihre Minderheitsrechte nur gemeinsam ausüben, dies selbstverständlich unbeschadet der Möglichkeit, dass der eine den anderen im Weg einer Bevollmächtigung mit der Wahrnehmung dieser seiner Rechte betraut. Diese Regelung entspricht inhaltlich im Wesentlichen dem bisherigen § 13b Abs. 1 letzter Satz WEG 1975.

Zu Abs. 5:

Das bisherige Recht ordnet in § 9 Abs. 3 letzter Satz WEG 1975 für das

Ehegattenwohnungseigentum an, dass ein Ehegatte die Rechtsgemeinschaft am Mindestanteil mit dem anderen während aufrechter Ehe nicht durch Teilungsklage zur Auflösung bringen kann, sofern die Wohnung dem anderen Ehegatten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient. Für diesen Fall wird also ein Teilungsbegehren gemäß § 830 ABGB ausgeschlossen. Daran soll auch im neuen Recht nichts geändert werden, weshalb der zweite Satz des Abs. 5 diese Regelung im Wesentlichen übernimmt. Das im bisherigen Recht zusätzlich zum Erfordernis des dringenden Wohnbedürfnisses noch erwähnte Kriterium des gewöhnlichen Aufenthalts konnte dabei entfallen, weil ihm ohnedies nur geringe Relevanz zukam und auch ein erst in der Zukunft eintretendes dringendes Wohnbedürfnis berücksichtigungswürdig scheint (vgl. zur bisherigen Rechtslage *Würth in Rummel*, ABGB² Rz 6 zu § 9 WEG).

Eine ähnliche Schutzbestimmung wurde auch zugunsten des minderjährigen Partners in den letzten Satz des Abs. 5 aufgenommen, wobei hier das dringende Wohnbedürfnis auf Seiten des Minderjährigen liegen muss und sich der Ausschluss der Teilungsklage bis zum Ende der Minderjährigkeit erstreckt.

Außerhalb dieser Fälle einerseits des Ehegattenwohnungseigentums und andererseits einer Eigentümerpartnerschaft mit einem minderjährigen Partner kann für die Aufhebung der Rechtsgemeinschaft der Eigentümerpartner am Mindestanteil im Prinzip an den Mechanismen des 16. Hauptstücks des ABGB festgehalten werden. Der erste Satz des Abs. 5 verweist daher für die Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft auf die allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Regelungen hierüber. Ein Partner kann daher grundsätzlich jederzeit die Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft im Klagsweg begehren; der andere kann ihm lediglich Unzeit oder eigenen Nachteil im Sinn des § 830 ABGB entgegenhalten.

Die Möglichkeit zur Erhebung der Teilungsklage kann - zur Gewährleistung jederzeitiger Aufhebbarkeit einer nicht mehr funktionierenden Eigentümerpartnerschaft - auch nicht vertraglich abbedungen werden. Dies gilt allerdings nur mit einer erheblichen zeitlichen Einschränkung: In den ersten drei Jahren des Bestehens der Partnerschaft entfaltet ein vertraglicher Verzicht auf deren Aufhebung sehr wohl Rechtswirkung. Diese Wartefrist von drei Jahren - genauer: die auf diesen Zeitraum beschränkte Möglichkeit eines rechtlich wirksamen vertraglichen Teilungsverzichts - geht auf eine Anregung aus der Vorbegutachtung zurück und soll den Partnern

zumindest für eine gewisse Zeit Sicherheit über den Bestand der Partnerschaft und damit im Regelfall auch der Wohnmöglichkeit gewähren. Auf Dauer soll aber kein Partner die Auflösung einer in die Krise geratenen Eigentümerpartnerschaft verhindern können.

Zu § 14

Allgemeines:

Das bisherige Recht sieht beim Ehegattenwohnungseigentum in § 10 WEG 1975 für den Fall des Todes eines Ehegatten ein Instrument zur Auflösung der Rechtsgemeinschaft am Mindestanteil vor, das - gleichsam als ultimative Auflösungsregelung - gewährleistet, dass letztlich immer nur entweder eine Person oder Ehegatten Eigentümer des Mindestanteils ist bzw. sind. Diese Regelung wird nun im neuen Recht für die Eigentümerpartnerschaft übernommen.

Zu Abs. 1 bis 3:

Diese Regelungen entsprechen inhaltlich dem § 10 Abs. 1 bis 3 WEG 1975.

Zu Abs. 4:

Das Gesetzesrecht sieht also nur entweder den Zuwachs an den Überlebenden, den Verzicht des Überlebenden mit nachfolgender Versteigerung des gesamten Mindestanteils oder eine Vereinbarung zwischen dem Überlebenden und den Erben und Pflichtteilsberechtigten des Verstorbenen vor. Abs. 4 widmet sich der Frage, inwieweit eine zwischen den Partnern im Vorhinein geschlossene - also etwa in den Partnerschaftsvertrag aufgenommene - Vereinbarung über das rechtliche Schicksal des Mindestanteils im Fall des Todes eines von ihnen rechtswirksam ist. Die Grenzen der Rechtswirksamkeit sind dabei weit gezogen und entsprechen jenen einer zulässigen Eigentümerpartnerschaft. Wenn eine solche Vereinbarung also gewährleistet, dass im Fall des Todes des einen Partners der gesamte Mindestanteil entweder einer Person ungeteilt oder zwei natürlichen Personen je zur Hälfte zukommen soll, wäre dies durchaus zulässig und könnten dadurch die gesetzlichen Regelungen der Abs. 1 bis 3 abbedungen werden. Auf diesem Weg wäre es beispielsweise möglich vorzusehen, dass bei Tod des einen Partners eine bestimmte Person in seine Rechtsposition als Eigentümerpartner nachrücken und mit dem überlebenden Partner eine Eigentümerpartnerschaft begründen soll. Ebenso könnte beispielshalber für

den Fall des Todes auch nur eines Partners die Übertragung des gesamten Mindestanteils an eine dritte Person - allenfalls auch gegen ein bestimmtes Entgelt - vereinbart werden.

Zu § 15

§ 15 enthält jene Anordnung des bisherigen § 11 WEG 1975, die für eine Eigentümerpartnerschaft von früheren Ehegatten nach Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung von deren Ehe auf Grund der Neukonzeption des gemeinsamen Wohnungseigentums noch erforderlich ist.

Der erste Satz des bisherigen § 11 Abs. 1 WEG 1975 ist entbehrlich, weil es künftig selbstverständlich beispielsweise auch geschiedenen Ehegatten möglich sein soll, ihre Eigentümerpartnerschaft an einem Mindestanteil aufrecht zu erhalten. Gleiches gilt für die Auflösungsanordnung in § 11 Abs. 3 WEG 1975, weil in dem dort geregelten Fall künftig eben die Auflösungsregelung des neuen § 14 zum Tragen kommen soll. Dies erklärt sich daraus, dass auch der geschiedene Ehegatte nicht schlechter gestellt werden soll als andere Eigentümerpartner (für die ja ein Angehörigenverhältnis nicht erforderlich ist). Wenn ein geschiedener Ehegatte mit dieser Rechtsfolge - dass nämlich sein Anteil bei seinem Tod dem früheren Ehepartner zuwächst - nicht einverstanden ist, muss er die Eigentümerpartnerschaft zu Lebzeiten auflösen; dazu näher sogleich im Folgenden. Eine weitere Möglichkeit zur Verhinderung eines solchen Zuwachses an den geschiedenen Ehegatten besteht in einer Vereinbarung gemäß § 14 Abs. 4.

Solange die Eigentümerpartnerschaft geschiedener Ehegatten noch existiert, gilt für sie ohnedies auch der neue § 13 Abs. 2, sodass eine dem bisherigen § 11 Abs. 2 WEG 1975 entsprechende Bestimmung entbehrlich ist. Wohl aber muss die Regelung des § 11 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 in das neue Recht transferiert werden, um im zeitlichen Gefolge des Teilungsausschlusses während der Ehe (gemäß § 13 Abs. 5 zweiter Satz) einen lückenlosen Schutz für den Zeitraum zwischen Eheauflösung und spätestmöglichem Zeitpunkt für die Einleitung eines Verfahrens zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse zu bieten.

Die Anordnung des neuen § 15 geht aber in zwei verschiedene Richtungen: Auf der einen Seite bedeutet sie, dass ein früherer Ehegatte die Teilungsklage des anderen während eines Zeitraums von einem Jahr nach Rechtskraft der Eheauflösung mit dem Einwand der Unzeit oder des Nachteils - etwa im Hinblick auf ein einzuleitendes Aufteilungsverfahren - abwehren kann. Auf der anderen Seite wird klargestellt, dass nach Ablauf dieses Jahres ein solcher Einwand entgegen den allgemeinen Regelungen des § 830 ABGB nicht mehr möglich ist. Auf den Einwand anders lautender Vereinbarungen (vgl. § 11 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975) braucht hier nicht mehr eingegangen zu werden, weil dieser bereits in § 13 Abs. 5 erster Satz behandelt wird.

5., 6. und 7. Abschnitt

Hier werden - in völliger Abkehr von der bisherigen Systematik - zunächst die Benützung der Eigentumsobjekte (einschließlich Änderungen daran) und der allgemeinen Teile der Liegenschaft (5. Abschnitt: §§ 16 und 17), weiters die Eigentümergemeinschaft, deren Rechtsfähigkeit und Vertretung, die Bestellung und Abberufung des Verwalters sowie seine Aufgaben und Befugnisse, weitere Vertreter, die Willensbildung in der Gemeinschaft, die Gemeinschaftsordnung sowie das gesetzliche Vorzugspfandrecht (6. Abschnitt: §§ 18 - 27) und schließlich die Verwaltung der Liegenschaft, insbesondere die ordentliche und außerordentliche Verwaltung, die Minderheitsrechte des einzelnen Miteigentümers sowie Bestimmungen über die Rücklage, die Aufteilung der Aufwendungen und der Erträge und die Abrechnung (7. Abschnitt: §§ 28 - 34) geregelt.

Zu § 16

Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht weitgehend dem bisherigen § 13 WEG 1975. Mit dem neu gewählten Titel ("Benützung, Änderung und Erhaltung des Eigentumsobjekts") wurde der von mancher Seite (vgl. etwa *Call*, Glossen zu wobl 1989/51 und wobl 1998/50; *Dimbacher*, WEG 2000, 76) geäußerten Kritik Rechnung

getragen, wonach die Überschrift des bisherigen § 13 WEG 1975 insofern missverständlich sei, als sie von der "Verwaltung" (der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit) spreche, dieser Begriff jedoch nach den gesetzlichen Bestimmungen nur auf die gesamte Liegenschaft bezogen verstanden werden könne und überdies in der Praxis unter dem Begriff der "Verwaltung" meist die Fremdverwaltung der Liegenschaft durch eine dritte Person (in der Regel einen professionellen Hausverwalter) verstanden werde.

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich - auch wenn in ihr von "Benützung" anstelle von "Verwaltung" die Rede ist (siehe dazu die vorstehenden Ausführungen) - dem bisherigen § 13 Abs. 1 WEG 1975.

Zu Abs. 2 und 3:

Diese Bestimmungen entsprechen im Wesentlichen dem bisherigen § 13 Abs. 2 und 3 WEG 1975.

Zu § 17

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 15 WEG 1975.

Gemäß Satz 1 kann jeder Miteigentümer eine gerichtliche Regelung über die Benützung der "verfügbaren" allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinn des § 4 Abs. 1 des Entwurfs beantragen. Die Beifügung des bereits im geltenden § 15 WEG 1975 enthaltenen Worts "verfügbaren" soll zum Ausdruck bringen, dass an allgemeinen Teilen der Liegenschaft auch Rechte bestehen können, die durch eine vertragliche oder gerichtliche Benützungsregelung nicht beseitigt werden können (wie etwa Mietrechte - vgl. die Judikaturübersicht bei *Dittrich/Tades*, ABGB³⁵ E 22 zu § 828 - oder andere "Sondernutzungsrechte" - vgl. wobl 1996/73). Darüber hinaus wird dadurch auch der Ausschluss einer Benützungsregelung an solchen Teilen der Liegenschaft normiert, die ihrer Bestimmung nach unabdingbar von allen Miteigentümern benützt werden müssen, sodass eine Zuweisung des Benützungsrechts an einzelne Miteigentümer gerade nicht in Betracht kommt. Paradebeispiele für solche Fälle wären etwa der Hausgang, das Stiegenhaus oder der Weg durch den Garten, über den

das Haus erschlossen wird. Über solche Teile der Liegenschaft ist eine Benützungsregelung jedenfalls nicht zulässig.

In Satz 2 wird die im früheren Recht gebrauchte Wortfolge "Bis zu einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung" durch die Wortfolge "Während des Verfahrens" ersetzt. Damit soll klargestellt werden, dass die Miteigentümer (mit einer Mehrheit von drei Vierteln) erst ab Gerichtsanhängigkeit eines Benützungsregelungsverfahrens und nur bis zu dessen rechtskräftiger Beendigung eine vorläufige Benützungsregelung beschließen können.

Durch die Neufassung von Satz 3 soll klargestellt werden, dass dadurch sowohl gerichtliche als auch vertraglich vereinbarte - also einstimmig konsenterte - Benützungsregelungen erfasst werden. Überdies sollte durch die etwas veränderte Formulierung der eigentliche Bedeutungsgehalt dieser Bestimmung klarer herausgearbeitet werden (zumal die bisherige Formulierung insofern nicht stimmig war, als im Fall der bürgerlichen Eintragung einer Benützungsregelung ein Erwerber hinsichtlich der Nichtexistenz einer Benützungsregelung nach dem grundbürgerlichen Publizitätsprinzip ohnedies keinen guten Glauben haben kann).

Vorläufige (während eines gerichtlichen Verfahrens mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anteile beschlossene) Benützungsregelungen sind nicht eintragungsfähig.

Für die Frage, welche Wirkung eine nicht im Grundbuch eingetragene Benützungsregelung für die Rechtsnachfolger der Miteigentümer entfaltet, gelten die allgemein für die Rechtsgemeinschaft entwickelten Grundsätze (vgl. die Judikaturübersicht bei *Dittrich/Tades*, ABGB³⁵ E 38 ff zu § 828).

Zu § 18

Allgemeines:

Die grundsätzliche Aussage zum Begriff der Eigentümergemeinschaft findet sich im letzten Satz des § 2 Abs. 4 des Entwurfs; sie ist aus dem ersten Satz des § 13c Abs. 1 WEG 1975 weitgehend übernommen, zumal die nun kürzer und treffender als "Eigentümergemeinschaft" bezeichnete Rechtsfigur mit der durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz eingeführten Wohnungseigentümergemeinschaft identisch ist.

Mit der Möglichkeit der Bestellung eines Eigentümerversetzers soll die organische Ausgestaltung der Eigentümergemeinschaft behutsam erweitert und dadurch im Verein mit anderen Maßnahmen - etwa den Regelungen über die Eigentümerversammlung - die faktische Fähigkeit der Eigentümergemeinschaft zu einem Handeln ohne und allenfalls auch gegen den Verwalter verbessert werden. Am Wesen der Eigentümergemeinschaft ändert sich durch den jetzigen Gesetzgebungsschritt aber nichts. Die Eigentümergemeinschaft ist also weiterhin als juristische Person mit Teilrechtsfähigkeit, nämlich mit Rechtsfähigkeit nur auf dem Gebiet der Verwaltung der Liegenschaft, konzipiert.

Somit ändert sich durch die neuen Regelungen auch nichts an der von der neueren Rechtsprechung anerkannten Befugnis der Mehrheit der Miteigentümer, trotz der Bestellung eines Verwalters nach außen rechtswirksam selbständige Verwaltungshandlungen vorzunehmen (vgl. für das "schlichte" Miteigentum immolex 2000/57 = wobl 2000/41 = EvBl 2000/95 = MietSlg 51.068; für das Wohnungseigentum JBI 2001, 247 = wobl 2001/107 [krit Call]; in diesem Sinn auch Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft [1997] 263 ff; sowie - wenngleich nur zur schlichten Miteigentümergemeinschaft - Schauer, Verwalterbestellung und konkurrierendes Verwaltungshandeln von Miteigentümern, wobl 1999, 384).

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung orientiert sich weitgehend an § 13c Abs. 1 zweiter bis letzter Satz WEG 1975. Die Wortfolge "am Ort der gelegenen Sache" im ersten Satz kann entfallen, weil sie gegenüber der im zweiten Satz enthaltenen Zuständigkeitsregel keinen zusätzlichen Informationsgehalt aufweist.

Im letzten Satz wird durch die Aufnahme der Wortfolge "und nur durch gesonderte Klagsführung" verdeutlicht, dass ein von einem Gläubiger der Eigentümergemeinschaft gegen diese erwirkter Exekutionstitel nicht auch gegen die Miteigentümer wirkt, sondern die einzelnen Miteigentümer - nach erfolgloser Exekution gegen die Eigentümergemeinschaft (vgl. § 18 Abs. 3 zweiter Satz des Entwurfs in der auch diesbezüglich verdeutlichten Fassung) - in einem eigenem Verfahren in Anspruch genommen werden müssen.

Zu Abs. 2:

Um rechtlich wirksam handeln zu können, benötigt die Eigentümergemeinschaft als juristische Person regelmäßig - nämlich abgesehen von der zuvor

dargestellten Möglichkeit der Mehrheit zur Vornahme nach außen wirksamer Verwaltungshandlungen - ein Organ. Dies wird im Regelfall der Verwalter sein. Es besteht jedoch für eine Eigentümergemeinschaft keine gesetzliche Verpflichtung zur Bestellung eines Verwalters. Vor allem bei sehr kleinen Eigentümergemeinschaften kann es möglich sein, die Verwaltung der Liegenschaft auch ohne einen Verwalter zu bewerkstelligen. Außer einem Verwalter kommen aber noch andere Organe der Eigentümergemeinschaft in Betracht. Es ist dies zum einen der in § 22 näher geregelte Eigentümervertreter, der zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft entweder anstelle eines Verwalters oder im Fall einer Interessenkollision zwischen Verwalter und Gemeinschaft bestellt werden kann. Zum anderen ist dies der vorläufige Verwalter, der unter den Voraussetzungen des § 23 vom Gericht bestellt wird.

Sowohl die Bestellung des Verwalters als auch jene des Eigentümervertreters erfolgt durch einfache Mehrheit.

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem § 13c Abs. 2 WEG 1975. Bei der Haftung der einzelnen Miteigentümer handelt es sich lediglich um eine (subsidiäre) Ausfallhaftung für den Fall, dass die Rücklage und die eingehobenen Vorauszahlungen keine ausreichende Deckung zur Befriedigung der gegen die Eigentümergemeinschaft geltend gemachten Forderung bieten.

Die Anordnung im bisherigen § 13c Abs. 2 WEG 1975, dass die Ausfallhaftung im Verhältnis der Miteigentumsanteile lediglich "im Zweifel" gelten solle, wurde in der Lehre mitunter als unklar empfunden (vgl. *Dimbacher*, WEG 2000, 120). Dieser Einwand trifft zu, weshalb diese Wendung bei der Neufassung der Bestimmung weggelassen wurde. Die Bestimmung schließt freilich nicht aus, dass die Miteigentümer im Innenverhältnis - etwa anknüpfend an einen bereits zuvor vereinbarten abweichenden Aufteilungsschlüssel - abweichende Regelungen über die Haftungsstragung treffen. Auf das Außenverhältnis zum Dritten, also zum Gläubiger der Eigentümergemeinschaft, haben solche interne Aufteilungsregelungen jedoch keine unmittelbare Wirkung; er kann die Miteigentümer nur nach ihren Miteigentumsanteilen in Anspruch nehmen.

Durch die Neuformulierung des zweiten Satzes ("Soweit die Forderung durch eine solche Exekution nicht hereingebracht werden kann,") wird nun gegenüber der bisherigen Fassung klargestellt, dass Voraussetzung für die Inanspruchnahme der

Ausfallhaftung der Miteigentümer eine erfolglose Exekutionsführung gegen die Eigentümergemeinschaft im Sinn des ersten Satzes (also eingeschränkt auf die Exekutionsobjekte Rücklage und Vorauszahlungen; mehr - also etwa die Exekution in Forderungsrechte der Gemeinschaft - ist dem Gläubiger nicht zumutbar) ist.

Zu § 19

Mit dieser Bestimmung wird nun erstmals eine - ja schon aus systematischen Gründen gebotene - Regelung über die Bestellung des Verwalters getroffen. Entsprechend dem einhelligen Meinungsstand wird im ersten Satz zum Ausdruck gebracht, dass die Bestellung eines Verwalters nur eine Möglichkeit und keine Verpflichtung ist. Verwalter kann sowohl eine natürliche als auch eine juristische Person sein und braucht - im Gegensatz zum Eigentümerversorger - nicht dem Kreis der Miteigentümer anzugehören. Er wird von der Eigentümergemeinschaft durch Beschluss der (anteilmäßigen) Mehrheit der Miteigentümer bestellt.

Der zweite Satz über die Ersichtlichmachung des Bestellungsbeschlusses im Grundbuch entspricht dem bisherigen § 17 Abs. 2 vierter und fünfter Satz WEG 1975. Was hier für die Ersichtlichmachung des neu bestellten Verwalters bestimmt ist, gilt selbstverständlich gleichermaßen für die Löschung dieser Ersichtlichmachung nach Beendigung des Vertragsverhältnisses mit dem Verwalter, ohne dass es dazu - wie noch im letzten Satz des bisherigen § 17 Abs. 2 WEG 1975 - einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung bedürfte.

Zu § 20

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung entspricht - mit einigen Straffungen - dem bisherigen § 17 Abs. 2 erster und zweiter Satz WEG 1975. Korrespondierend zu den im 22. Hauptstück des ABGB geregelten Pflichten des Machthabers werden hier zunächst einige allgemeine Anordnungen über die Pflichten des Verwalters getroffen. Dass der Verwalter nicht alle Weisungen der Mehrheit der Miteigentümer, sondern nur solche, die nicht offensichtlich gesetzwidrig sind, zu befolgen hat, entspricht ständiger

Rechtsprechung (vgl. etwa wobl 1994/55 = MietSlg 46.078; immolex 1998/74; OLG Innsbruck, wobl 1991/132; LGZ Wien MietSlg 38.638).

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung entspricht weitgehend dem § 17 Abs. 1 Z 2 WEG 1975. Ausdrücklich wird nun vorgesehen, dass die Vorausschau den Miteigentümern auf dieselbe Art wie Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zur Kenntnis zu bringen ist, also entweder durch Anschlag oder durch Übersendung.

Zu Abs. 3:

Hier wird bloß generalklauselartig die Abrechnungspflicht des Verwalters erwähnt und hinsichtlich der Detailregelungen über die Abrechnung auf § 34 des Entwurfs verwiesen. Zur Verbesserung der Systematik werden nämlich die Regelungen über die Abrechnung in einem eigenen Paragraphen - eben in § 34 - zusammengefasst.

Zu Abs. 4:

Diese Bestimmung entspricht dem § 17 Abs. 1 Z 3 WEG 1975.

Zu Abs. 5:

Diese Bestimmung entspricht dem § 17 Abs. 1 Z 4 WEG 1975.

Zu Abs. 6:

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen § 17 Abs. 3 WEG 1975 insofern, als dort eine Verpflichtung des Verwalters zur gesonderten Kontoführung normiert ist. Grundlage dieser Verpflichtung kann entweder - wie hier geregelt - ein Beschluss der Mehrheit der Miteigentümer oder aber eine gerichtliche Entscheidung auf Grund eines Antrags eines Miteigentümers gemäß § 30 Abs. 1 Z 5 des Entwurfs (dort aber nur aus wichtigen Gründen) sein. Dass dem Verwalter eine gesonderte Kontoführung außerhalb der Fälle einer diesbezüglichen Verpflichtung als Möglichkeit offen steht, ist ohnedies selbstverständlich und bedarf keiner gesetzlichen Regelung.

Zu Abs. 7:

Diese Bestimmung entspricht dem § 17 Abs. 7 WEG 1975.

Zu § 21Allgemeines:

Diese Bestimmung regelt die Kündigung des Verwaltungsvertrags und die Abberufung des Verwalters; sie übernimmt nur zum Teil die diesem Fragenkreis gewidmeten Regelungen des bisherigen Rechts.

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung regelt das (beiderseitige) ordentliche Kündigungsrecht bei einem auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Verwaltungsvertrag und entspricht mit einer geringfügigen Ausnahme (nämlich der Ersetzung des Ausdrucks "Verwaltung" durch das Wort "Verwaltungsvertrag") zur Gänze dem § 18 Abs. 1 Z 1 WEG 1975.

Zu Abs. 2:

Hier wird in Abweichung vom bisherigen § 18 Abs. 1 Z 2 WEG 1975 das Recht der Mehrheit der Miteigentümer zur vorzeitigen Kündigung auf alle auf mehr als drei Jahre befristeten Verwaltungsverträge ausgeweitet. Entgegen dem bisherigen Recht wird dabei nur eine Bindungsdauer von drei Jahren akzeptiert, der Eigentümergeinschaft das vorzeitige Kündigungsrecht nach dieser Gesetzesstelle also bereits nach Ablauf von drei Jahren eingeräumt. Wie bisher bedarf es nach Ablauf dieser Frist zur vorzeitigen Kündigung keines Kündigungsgrundes. Ebenso übernommen wird die dreimonatige Kündigungsfrist. Ansonsten wird das Kündigungsrecht der Gemeinschaft - anders als bisher - nicht weiter beschränkt: Daher wird sowohl auf die gleichzeitige Bestellung eines anderen Verwalters als auch darauf verzichtet, dass die Kündigung zum Jahresende ausgesprochen wird. Schließlich muss es einer Eigentümergeinschaft überlassen bleiben, einen solchen Verwaltungsvertrag auch dann zu kündigen, wenn für die Zukunft kein neuer Verwalter bestellt wird, zumal - wie sich ja schon aus § 19 des Entwurfs ergibt - kein gesetzlicher Zwang zur Bestellung eines Verwalters besteht. Auch der Kündigungstermin soll in die Autonomie der Eigentümergeinschaft gestellt werden, weil der Ablauf des Verwaltungsverhältnisses mit dem Ende des Kalenderjahres, wie er im bisherigen Recht vorgesehen ist, wohl primär den Interessen der Eigentümergeinschaft in Bezug auf die Verwaltung dienen sollte und es daher künftig der Eigentümergeinschaft frei stehen soll, allfällige Nachteile aus einer "unterjährigen" Auflösung des Verwaltungsvertrags hinzunehmen, um sich früher von dem nicht mehr gewollten Verwalter lösen zu können.

Vor dem Hintergrund dieser liberalisierten Regelung zur vorzeitigen Kündigung eines auf bestimmte Zeit geschlossenen Verwaltungsvertrags ist auch die bisherige Bestimmung über die Umwandlung eines solchen in einen Vertrag auf unbestimmte Zeit bei nicht fristgerechter Kündigung entbehrlich. Da die Neuregelung hinsichtlich der Kündigungsmöglichkeit einen Gleichklang zwischen einem unbefristeten (Abs. 1) und einem befristeten Verwaltungsvertrag nach Ablauf von drei Jahren (Abs. 2) herstellt, bedarf es keiner gesetzlichen Aussage darüber, ob es sich nach Ablauf der ursprünglich vorgesehenen Vertragsdauer um ein Vertragsverhältnis auf bestimmte oder unbestimmte Zeit handelt. In jedem Fall steht sowohl dem Verwalter als auch der Eigentümergemeinschaft die jederzeitige Auflösbarkeit des Vertragsverhältnisses durch Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist offen.

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung enthält inhaltsgleich die Regelungen des bisherigen § 18 Abs. 1 Z 3 und Abs. 2 WEG 1975. Als ein die Abberufung rechtfertigender wichtiger Grund im Sinn dieser Gesetzesstelle wäre beispielsweise die rechtskräftige Verhängung einer Geldstrafe gemäß § 34 Abs. 3 des Entwurfs wegen nicht gehörig gelegter Abrechnung oder Verweigerung der Belegeinsicht anzusehen.

Zu Abs. 4:

Wie schon bisher im Einleitungssatz des § 18 Abs. 1 WEG 1975 wird hier zum Ausdruck gebracht, dass die Regelungen des § 21 des Entwurfs zwingendes Recht darstellen. Zur Vermeidung einer zusätzlichen Gliederungsebene wird diese gesetzliche Aussage in einen eigenen Absatz überstellt.

Zu § 22

Allgemeines:

Zu den grundsätzlichen Überlegungen über die organschaftliche Ausgestaltung der Eigentümergemeinschaft und über die Schaffung eines neuen, fakultativ zu bestellenden Organs in Gestalt des Eigentümervertreters sei auf die Ausführungen in Punkt C.4 des Allgemeinen Teils verwiesen.

Zu Abs. 1:

Nach der Anordnung des ersten Satzes muss der Eigentümervertreter

Miteigentümer der Liegenschaft und eine natürliche Person sein. Eine selbstverständliche und daher im Gesetzestext nicht eigens (wie etwa in § 15 Abs. 1 GmbHG) anzuführende Voraussetzung für die Funktion des Eigentümerversprechers ist die Geschäftsfähigkeit des Betreffenden. Die Beschlussfassung über die Bestellung des Eigentümerversprechers erfolgt mit einfacher Mehrheit der Miteigentumsanteile. An die Voraussetzung einer bestimmten Größe der Eigentümergemeinschaft wurde die Zulässigkeit der Bestellung eines Eigentümerversprechers bewusst nicht geknüpft, weil es einerseits auch zwischen kleineren Eigentümergemeinschaften und deren Verwaltern zu Konflikten kommen kann und andererseits gerade bei kleineren Gemeinschaften nicht selten der zweite Ansatzpunkt für die Bestellung eines Eigentümerversprechers, nämlich das Fehlen eines Verwalters, gegeben sein wird.

Die primäre und möglicherweise auch ausschließliche Funktion des Eigentümerversprechers liegt - wie sich ja schon aus der Bezeichnung dieses Organs ergibt - in der Vertretung der Eigentümergemeinschaft in den beiden zuvor genannten Fällen einerseits des Fehlens eines Verwalters und andererseits einer Interessenkollision bei diesem. Der Aufgabenkreis des Eigentümerversprechers ist also - vorbehaltlich weiterer, sogleich noch zu besprechender Befugnisse nach Abs. 2 - mit dieser organchaftlichen Vertretung beschränkt. Der Eigentümerversprecher ist also nicht etwa ein (zweiter) Verwalter. Er hat nicht etwa die Aufgaben eines Verwalters zu übernehmen, wie sie in § 20 des Entwurfs umschrieben sind. Der Eigentümerversprecher hat daher beispielsweise keine Vorausschau zu erstellen und keine Abrechnung zu legen. Wenn eine Eigentümergemeinschaft einem Miteigentümer - selbstredend mit dessen Einverständnis - auch solche Aufgaben übertragen will, muss sie ihn zum Verwalter bestellen und nicht bloß zum Eigentümerversprecher.

Auch die Abberufung des Eigentümerversprechers erfolgt mit einfacher Mehrheit.

Zu Abs. 2:

In den ersten beiden Sätzen dieses Absatzes wird entsprechend den korrespondierenden Anordnungen des § 20 Abs. 1 des Entwurfs für den Verwalter die Pflicht des Eigentümerversprechers zur Weisungsbefolgung und sein Recht zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteivertreters vorgesehen. Im dritten Satz wird die Möglichkeit eröffnet, den Eigentümerversprecher über seine Repräsentationstätigkeit hinaus auch mit anderen Aufgaben zu betrauen. So kann ihm beispielsweise bei Fehlen eines Verwalters aufgetragen werden, für die Durchführung der

Eigentümerversammlung Sorge zu tragen, die Eigentümerversammlung zu leiten und die Miteigentümer über die Ergebnisse der Versammlung zu verständigen. Ein Betätigungsfeld eines neben einem Verwalter bestellten Eigentümerversetzers könnte etwa darin liegen, die vom Verwalter erstattete Abrechnung zu überprüfen und die Miteigentümer vom Resultat dieser Überprüfung in Kenntnis zu setzen. Der Beschluss über die Bestellung eines Eigentümerversetzers ist in einer Urkunde zu dokumentieren; auf Grund dieser Urkunde sind Name und Anschrift des Eigentümerversetzers auf dessen Antrag im Grundbuch ersichtlich zu machen. Im Fall seiner Abberufung gilt spiegelbildlich Gleiches für die Löschung dieser Ersichtlichmachung. Insofern gelten für den Eigentümerversetzer weitgehend jene Regelungen, wie sie in § 20 des Entwurfs für den Verwalter vorgesehen sind. Das Grundbuch soll möglichst verlässlich Auskunft darüber geben, wer zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft befugt ist.

Hinweis:

Im wohnungseigentumsrechtlichen Arbeitskreis waren die Meinungen zur gesetzlichen Verankerung eines - wenn auch nur fakultativ zu bestellenden - Eigentümerversetzers sehr geteilt. Es werden daher sowohl die grundsätzliche Frage der Einführung eines solchen Organs als auch die speziellere Frage der konkreten Ausgestaltung eines solchen Organs im Rahmen des Begutachtungsverfahrens im Besonderen zur Diskussion gestellt.

Denkbar wäre etwa auch, den Wirkungskreis des Eigentümerversetzers ausschließlich auf den Fall der Interessenkollision des Verwalters zu beschränken.

Zu § 23

Diese Bestimmung entspricht weitgehend dem bisherigen § 17 Abs. 5 WEG 1975. Sie dient dazu, einer "vertretungslosen" Eigentümergemeinschaft eine erforderlich gewordene Vertretung zu verschaffen. Dies kann auf die Initiative entweder eines Miteigentümers oder eines Dritten mit berechtigtem Interesse an einer solchen Vertretung zurückgehen. Der vorläufige Verwalter kann - muss aber nicht - aus dem Kreis der Miteigentümer bestimmt werden. Durch die gegenüber dem bisherigen Recht veränderte Textierung soll noch deutlicher zum Ausdruck gebracht werden, dass die Zustellvollmacht des im Grundbuch Erstgenannten ein bereits anhängiges

Verfahren zur Bestellung eines vorläufigen Verwalters oder zumindest die Einleitung eines solchen Verfahrens zur Voraussetzung hat.

Zu § 24

Allgemeines:

Diese Bestimmung regelt im Wesentlichen das Zustandekommen, die Bekanntmachung und die Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft und orientiert sich weitgehend an § 13b WEG 1975.

Zu Abs. 1:

Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft können grundsätzlich auf sehr unterschiedlichem Weg wirksam zustande kommen. Im ersten Satz wird die gesetzliche Präferenz für die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung zum Ausdruck gebracht, weil auf diese Weise am ehesten eine Diskussion, eine synchrone Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Meinungen und dadurch eine möglichst umfassende und differenzierte Meinungsbildung möglich ist. Die Eigentümerversammlung ist gleichsam das demokratische Forum der Eigentümergemeinschaft.

Jedoch sind auch andere Formen der Beschlussfassung oder auch Mischformen zulässig, wie etwa der schon nach bisherigem Recht mögliche "Umlaufbeschluss" oder die additive Einholung schriftlicher Meinungsäußerungen ergänzend zu den in einer Eigentümerversammlung mündlich abgegebenen Stimmen. In sehr kleinen Eigentümergemeinschaften werden aber auch noch andere Formen der Willensbildung in Betracht kommen, wie etwa eine dislozierte mündliche Beschlussfassung, beispielsweise durch eine "Telefonkonferenz". Deshalb wird durch die Formulierung des ersten Satzes (vgl. den demonstrativen Einschub "etwa auf schriftlichem Weg") zum Ausdruck gebracht, dass die schriftliche Beschlussfassung nur eine von mehreren möglichen Alternativen zur Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung ist.

Entsprechend der bisher in § 13b Abs. 2 zweiter Satz WEG 1975 enthaltenen Anordnung ist ein Beschluss - vorbehaltlich der sich aus Abs. 6 (nachträgliche "Heilung" durch Unterlassung der Anfechtung eines ursprünglich unwirksamen, aber ordnungsgemäß bekannt gemachten Beschlusses; dazu noch im Folgenden) ergebenden Einschränkung - erst wirksam, nachdem allen Miteigentümern Gelegenheit zur

Äußerung gegeben wurde; "Gelegenheit zur Äußerung" in diesem Sinn ist selbstverständlich auch die Teilnahme an der Eigentümerversammlung, aber auch die bloße Möglichkeit zur Teilnahme an dieser, wenn der Beschlussgegenstand ordnungsgemäß angekündigt wurde. Wenn also in der Eigentümerversammlung zu einem dafür angekündigten Gegenstand eine Mehrheitsentscheidung getroffen wird, dann ist dies bereits ein rechtswirksamer Beschluss (es muss also den nicht Erschienenen nicht nochmals Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden).

Die Neuformulierung dieser Regelung im zweiten Satz bezieht sich nun zutreffend auf die schon mit der bisherigen Regelung eigentlich gemeinte Rechtswirksamkeit des Beschlusses (für das bloße Zustandekommen reicht in aller Regel ja eine positive Willenserklärung durch die Anteilsmehrheit der Miteigentümer aus). Damit wird auch der in der Lehre geäußerten Kritik (vgl. *Dirnbacher*, WEG 2000, 112) Rechnung getragen, wonach es (nach der bisherigen Rechtslage) ein Widerspruch (gewesen) sei, einem nicht verständigten Miteigentümer gemäß § 13b Abs. 4 lit. b WEG 1975 ein Anfechtungsrecht gegen einen "Beschluss" einzuräumen, der auf Grund der Bestimmung des § 13b Abs. 2 *leg.cit.* gar nicht existieren dürfte.

Auch die zweite Facette dieser Regelung, nämlich die Möglichkeit jedes Miteigentümers zur Abänderung einer bereits abgegebenen Erklärung bis zum Eintritt der Rechtswirksamkeit des Beschlusses, wurde aus dem bisherigen Recht übernommen.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem § 13b Abs. 1 erster und zweiter Satz WEG 1975. Insoweit im Gesetzestext von einer "darauf gerichteten" schriftlichen Vollmacht gesprochen wird, ist damit gemeint, dass sich die Vollmacht des für den Miteigentümer Einschreitenden als Gattungsvollmacht auf die Ausübung der Befugnisse zur Mitwirkung an der Entscheidungsfindung in der Eigentümergemeinschaft beziehen muss (vgl. *Tades/Stabentheiner*, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994/1A, 31). Abweichend vom bisherigen Recht wird nun - einer Anregung aus der Vorbegutachtung folgend - für die nachträgliche Genehmigung vollmachtlosen Handelns eine zweiwöchige Frist - die mit dem Zeitpunkt des Handelns beginnt - vorgesehen. Dadurch soll die Dauer eines Schwebezustands - der ja allenfalls auch die Frage des Zustandekommens eines Beschlusses betreffen kann - auf ein erträgliches Ausmaß beschränkt werden.

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung ist mit dem bisherigen § 13b Abs. 1a WEG 1975 identisch.

Zu Abs. 4:

Wie schon im ersten Satz des § 13b Abs. 2 WEG 1975 wird hier klargestellt, dass sich die Mehrheit der Stimmen der Miteigentümer im Wohnungseigentumsrecht - ebenso wie gemäß § 833 ABGB in der Rechtsgemeinschaft schlichter Miteigentümer - nicht nach der Anzahl der Personen (also nicht "nach Köpfen"), sondern nach dem Verhältnis grundsätzlich sämtlicher Miteigentumsanteile (ausgenommen im Fall des Abs. 3) richtet. Die Anordnung des zweiten Satzes wurde aus § 13b Abs. 2 letzter Satz WEG 1975 übernommen. Auf die im bisherigen Recht vorgesehene Einschränkung, dass diese subsidiäre Entscheidungsbefugnis des Gerichts im Fall einer nachträglichen Genehmigung einer eigenmächtig vorgenommenen Maßnahme nicht gelten solle, konnte dabei verzichtet werden, weil - gerade auch im Licht der jüngeren Judikatur zu diesem Fragenkreis im Bereich des schlichten Miteigentums - kein Grund dafür erkennbar ist, für den Fall einer solchen nachträglichen Genehmigung eine Ausnahmeregelung zu treffen.

Zu Abs. 5:

Eine ausdrückliche Anordnung darüber, wie Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft bekanntzumachen sind, enthielt das bisherige Recht nicht. Implizit ergab sich dies allerdings durch die Neufassung des § 13b Abs. 4 lit. a WEG 1975 durch die Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147. Diese Regelung, die hinsichtlich der zweiten Variante der Bekanntmachung auf § 13b Abs. 3 WEG 1975 verwies, wurde hier im Wesentlichen übernommen. Dabei konnte freilich die bisher neben der Übersendung an die Anschrift des Eigentumsobjekts oder an eine andere inländische Zustellanschrift auch vorgesehene Alternative der Bekanntgabe eines inländischen Zustellbevollmächtigten als entbehrlich entfallen, weil dafür im Hinblick auf die bereits ausreichende Nennung einer abweichenden Zustelladresse kein Bedarf zu erkennen ist.

Zu Abs. 6:

Der mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz eingeführte § 13b Abs. 4 WEG 1975 über die Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft enthielt in seiner ursprünglichen Fassung eine äußerst komplexe Anhäufung von

zueinander nicht in einem konsistenten System stehenden Anfechtungsfällen und Anfechtungsfristen. Eine erste Vereinfachung dieser Regelung wurde mit der Wohnrechtsnovelle 1999 bewerkstelligt. Nun wird in § 24 Abs. 6 des Entwurfs einerseits klargestellt, dass es hier - im Gegensatz zum bisherigen § 14 Abs. 3 WEG 1975 und zu § 29 des Entwurfs - um die Anfechtung von Beschlüssen wegen formeller Mängel geht, und andererseits wurde diese Regelung gegenüber dem bisherigen Recht radikal vereinfacht. Für sämtliche Fälle gilt nun eine Anfechtungsfrist von einem Monat, die mit der Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 24 Abs. 5 des Entwurfs beginnt. Im Fall der Bekanntmachung des Beschlusses durch Übersendung kann daher die Anfechtungsfrist für die einzelnen Miteigentümer zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu laufen beginnen.

Ein formeller Mangel kann etwa darin liegen, dass dem Miteigentümer - entgegen der Bestimmung des § 25 Abs. 2 des Entwurfs - keine Verständigung von der Eigentümerversammlung zugeht, er daher an der Versammlung nicht teilnehmen konnte und keine Gelegenheit zur Äußerung des bei dieser Versammlung gefassten Beschlusses hatte; gemäß dem schon besprochenen zweiten Satz des § 24 Abs. 1 des Entwurfs wäre ein solcher Beschluss nicht rechtswirksam.

Freilich ist es schon aus Gründen der Praktikabilität, der Administrierbarkeit von Wohnungseigentumsliegenschaften erforderlich, eine solche Unwirksamkeit nicht ad infinitum fortdauern zu lassen. Dazu gilt es zu bedenken, dass es vor allem bei sehr großen Eigentümergemeinschaften ohne weiteres geschehen kann, dass versehentlich - und sei es auch infolge eines postalischen Zustellfehlers - einem der Miteigentümer beispielsweise keine Verständigung von einer Eigentümerversammlung zukommt. Wenn nun immer in solchen Fällen die bei dieser Versammlung gefassten Beschlüsse unwiederbringlich nichtig wären, könnte in großen Gemeinschaften kaum noch eine Meinungsbildung auf rechtlich gesichertem Boden erfolgen. Deshalb ist ein Mechanismus zur Sanierung nicht rechtswirksamer Beschlüsse durch Unterlassung rechtzeitiger Anfechtung (dies setzt freilich die ordnungsgemäße Bekanntmachung des Beschlusses voraus) erforderlich. Dieser Mechanismus findet sich implizit in der Regelung des Abs. 6: Wenn die ordnungsgemäße Verständigung eines Miteigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand unterlassen wurde, kann zwar der dann gefasste Beschluss der Eigentümerversammlung - wie schon ausgeführt - mangels Gelegenheit des übergangenen

Miteigentümers zur Äußerung zunächst nicht rechtswirksam werden. Wenn dann allerdings der übergangene Miteigentümer, der von dem Beschluss in Kenntnis gesetzt wurde, innerhalb der einmonatigen Anfechtungsfrist keinen Feststellungsantrag nach Abs. 6 bei Gericht erhebt, kommt es zu einer "Heilung" des ursprünglich unwirksamen Beschlusses. (Am Rande sei hier nur erwähnt, dass die Konzepte aus anderen Rechtsgebieten, bei denen zwischen Nichtigkeit, Anfechtbarkeit und Unwirksamkeit unterschieden wird - vgl. etwa zur Abgrenzung nichtiger, anfechtbarer und unwirksamer Hauptversammlungsbeschlüsse nach dem Aktiengesetz erst jüngst OGH in wbl 2001/93 = RdW 2001/375 -, nicht ohne weiteres auf das anders strukturierte, aus guten Gründen weniger "rechtsförmlich" ausgestaltete Wohnungseigentumsrecht übertragen werden können).

Auf Grund einer Anregung im Rahmen der Vorbegutachtung wird in Abs. 6 die Passivlegitimation für einen solchen Feststellungsantrag ausdrücklich geregelt; Antragsgegner sind demnach alle anderen Miteigentümer.

Nur zur Klarstellung sei aber darauf hingewiesen, dass durch die Anfechtungsregelung des Abs. 6 weder die Minderheitsrechte noch die Pflicht des Verwalters zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten berührt werden. Letzteres bedeutet, dass selbst bei Anfechtung eines Beschlusses etwa über die Sanierung des Hauses der Verwalter dennoch verpflichtet ist, zumindest für die Vornahme dringlicher Erhaltungsarbeiten Sorge zu tragen.

Zu Abs. 7:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 13b Abs. 5 erster Satz WEG 1975. Da die dort aufscheinende Wendung "im voraus" keinen erkennbaren Regelungsgehalt hat (das Abbedingen eines Mitwirkungsrechts im Nachhinein wäre ja wohl sinnlos), kann sie ersatzlos entfallen.

Einschränkungen der Mitwirkungsbefugnisse etwa im Wohnungseigentumsvertrag sind also nicht rechtswirksam. Davon nicht betroffen ist freilich die Festsetzung abweichender Abstimmungseinheiten im Sinn des § 32 Abs. 6 des Entwurfs.

Das bisherige Recht enthielt in § 13b Abs. 5 zweiter Satz WEG 1975 Ausnahmen von der Anordnung über den zwingenden Charakter der gesetzlichen Regelungen zu den Mitwirkungsbefugnissen der Miteigentümer. Diese Ausnahmeregelungen wurden in der Lehre allerdings zu Recht als unverständlich und sachlich unbegründet kritisiert (vgl. *Tades/Stabentheiner*, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ

1994/1A, 31). Im Besonderen ist nicht einzusehen, aus welchen Gründen es zur Erlangung einer Wohnbau- oder Wohnhaussanierungsförderung erforderlich sein sollte, diese Mitwirkungsbefugnisse der Miteigentümer zu beschneiden. Diese Ausnahmeregelungen konnten daher als entbehrlich entfallen.

Zu § 25

Allgemeines:

Das bisherige Wohnungseigentumsrecht enthält in § 13b WEG 1975 zwar einige Anordnungen über die Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft, aber keine Regelungen darüber, in welchem Rahmen diese Willensbildung stattfinden soll, und insbesondere auch keine Bestimmungen etwa in die Richtung, dass eine regelmäßige Zusammenkunft der Miteigentümer zwecks Besprechung und Entscheidung über die bei der Verwaltung der Liegenschaft heranstehenden Fragen durchgeführt werden sollte. Bisher hat der Gesetzgeber - wohl durchaus bewusst - die Frage der Gestaltung der Entscheidungsmechanismen den Wohnungseigentümern selbst überlassen.

Mit der hier entworfenen Regelung wird zu dieser Frage eine etwas nuancierte Haltung eingenommen. Zwar soll nach wie vor keine Eigentümergeinschaft gegen ihren Willen gesetzlich dazu verhalten werden, regelmäßig zusammenkommen und Fragen der Verwaltung zu diskutieren. Wohl aber lässt der Entwurf und im Besonderen dessen § 25 erkennen, dass eine regelmäßig durchgeführte Eigentümerversammlung aus verschiedenen Aspekten für zweckmäßig gehalten wird und gefördert werden soll. Im Allgemeinen wird nämlich eine usuelle Zusammenkunft der Miteigentümer dazu beitragen, das für das Zusammenwohnen so wichtige Solidaritätsempfinden zu fördern, Probleme und offene Fragen konstruktiv zu erörtern und auch zu lösen sowie Konflikte im offenen Diskurs auszutragen und womöglich zu bereinigen. Es scheint auch sinnvoll, Fragen der Verwaltung der Liegenschaft, die nicht ohnedies vom Verwalter im Rahmen seiner Tätigkeit allein gelöst werden, soweit wie möglich in einem für alle Miteigentümer offenen Gesprächsforum und nicht etwa bloß durch schriftliche Äußerungen zu behandeln. Zusammenfassend lässt sich also sagen, dass Eigentümerversammlungen in der Regel ein hoher Stellenwert für das Funktionieren von Eigentümergeinschaften zukommen kann und dass sie im

Besonderen für Willensbildung und Entscheidungsfindung in Fragen der Verwaltung der Liegenschaft den besten Rahmen bieten.

Aus diesem Grund soll zur Förderung solcher Versammlungen der Verwalter - allerdings bloß durch eine dispositive Anordnung - zur jährlich wiederkehrenden Organisation einer Eigentümerversammlung verpflichtet werden. Daran knüpft sich die Erwartung, dass es künftig häufiger zu solchen Eigentümerversammlungen kommt, solche Versammlungen dadurch im Lauf der Zeit gewissermaßen zum "Routinebetrieb" einer Eigentümergemeinschaft gehören und sich daraus gleichsam eine "Versammlungskultur" entwickelt, die ihrerseits das Zusammengehörigkeitsgefühl der Miteigentümer stärkt.

Eine zweite Zielrichtung des § 25 geht dahin, auch im Prozeduralen möglichst effiziente Mechanismen zur Entscheidung heranstehender Fragen der Verwaltung und dabei insbesondere zur Herbeiführung von Stimmenmehrheiten vorzugeben, und zwar gerade für die beiden - voneinander zu unterscheidenden - Fälle, dass sich in der Eigentümerversammlung nach durchgeführter Abstimmung noch keine Mehrheit für oder gegen eine bestimmte Lösung ergeben hat (Abs. 3) oder dass auf Grund zu geringer Beteiligung an der Versammlung noch gar keine Abstimmung durchgeführt wurde (Abs. 4). Diese beiden Fälle stehen sich aber nicht gleichrangig gegenüber; vielmehr handelt es sich bei Abs. 3 um eine Muss-Bestimmung, bei Abs. 4 hingegen lediglich um eine Kann-Bestimmung.

Zu Abs. 1:

Die im ersten Satz vorgesehene Pflicht zur jährlichen Einberufung einer Eigentümerversammlung richtet sich nur an den Verwalter. Wenn eine Eigentümergemeinschaft keinen Verwalter hat, gibt es keinen Adressaten für diese Anordnung, so dass auch diese Verpflichtung entfällt. Dies ist durchaus sinnvoll: Wenn eine Eigentümergemeinschaft ohne einen Verwalter das Auslangen findet, dann kann von ihr angenommen werden, dass sie sich auch nach innen hin in ausreichendem Maß selbst organisiert, ohne dass es dafür eine gesetzliche Anleitung bräuchte. In aller Regel wird es sich dabei um kleine Eigentümergemeinschaften handeln, für die das vielleicht etwas starre Korsett einer einmal jährlich durchzuführenden Versammlung ohnedies nicht adäquat wäre.

Überdies ist die Verwalterpflicht zur regelmäßigen Organisation und Einberufung der Eigentümerversammlung dispositiv. Die Miteigentümer können

beispielsweise bereits im Wohnungseigentumsvertrag vereinbaren, von einer jährlichen Eigentümerversammlung Abstand zu nehmen und den Verwalter von der diesbezüglichen Pflicht zu entbinden. Eine solche Entscheidung kann von den Miteigentümern auch im Nachhinein - also nach bereits begründeter Eigentümergemeinschaft - getroffen werden, doch bedarf es dazu einer qualifizierten Mehrheit von drei Vierteln der Anteile. Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass nicht bereits die einfache Mehrheit das vom Gesetzgeber für so sinnvoll und bedeutsam gehaltene Instrument der Eigentümerversammlung unter Umständen gegen den Willen einer durchaus beträchtlichen Zahl von Minderheitseigentümern zu Fall bringen können soll. Nur wenn sich innerhalb der Eigentümergemeinschaft ein sehr breiter Konsens dafür ergibt, dass Eigentümerversammlungen als entbehrlich unterbleiben sollen, kann in diesem Punkt vom Gesetzesrecht abgewichen werden.

Die Bestimmung des zweiten Satzes, wonach der Termin der Versammlung so anzusetzen ist, dass voraussichtlich möglichst viele Miteigentümer daran teilnehmen können, bedeutet nicht etwa eine Verpflichtung des Verwalters, im Vorhinein Terminabstimmungen mit den einzelnen Miteigentümern vorzunehmen. Das wäre bei größeren Eigentümergemeinschaften eine kaum lösbare Aufgabe. Gemeint ist damit nur, dass die Terminisierung der Versammlung nicht so erfolgen solle, dass nach den jeweiligen Verhältnissen mit einer Verhinderung zahlreicher Miteigentümer gerechnet werden muss. So wird etwa eine Eigentümerversammlung im Juli oder August in der Regel nicht sinnvoll sein, weil in diesen Monaten viele Miteigentümer urlaubsbedingt abwesend sein werden. Ebenso unzweckmäßig wäre im Regelfall die Einberufung einer Eigentümerversammlung an einem Arbeitstag um 10 Uhr vormittags, weil zu diesem Zeitpunkt wohl zahlreiche Miteigentümer ihrer jeweiligen Berufstätigkeit nachgehen werden müssen. Letztlich sind dabei aber immer die spezifischen Gegebenheiten in der jeweiligen Eigentümergemeinschaft maßgeblich. So sehr es nach dem Vorgesagten im Allgemeinen pflichtwidrig sein wird, eine Eigentümerversammlung für Urlaubszeiten einzuberufen, wird beispielsweise bei einem im Wohnungseigentum stehenden Ferienapartmenthaus in einer Wintersportregion, dessen Miteigentümer primär in den Weihnachts- oder Winterferien dort anzutreffen sind, unter Umständen gerade Gegenteiliges gelten.

Auch bei jährlicher Durchführung einer Eigentümerversammlung kann es zur Behandlung dringlicher Fragen erforderlich sein, zwischendurch - also gleichsam

"unterjährig" - eine zusätzliche Versammlung durchzuführen. Auch in einem solchen Fall hat der Verwalter für die Einberufung der - sozusagen "außerordentlichen" - Eigentümerversammlung Sorge zu tragen. Freilich kann nicht jeder einzelne Miteigentümer dies vom Verwalter verlangen, weil der Verwalter in diesem Kontext ja nicht zum Spielball von Einzelinteressen werden soll. Vielmehr kommt dieses Initiativrecht erst einer qualifizierten Minderheit zu, wobei sich das Qualifikationserfordernis zur möglichst weitgehenden Erfassung der verschiedenen Arten und Größen von Eigentümergeinschaften aus zwei Komponenten zusammensetzt: Das Begehren auf Einberufung einer "außerordentlichen" Eigentümerversammlung muss von mindestens zwei Miteigentümern gestellt werden, die zusammen mindestens ein Viertel der Anteile haben. Das Begehren muss schriftlich an den Verwalter herangetragen werden und einen wichtigen Grund dafür nennen, warum die baldestmögliche Einberufung einer Versammlung für erforderlich gehalten wird. Wenn der Verwalter einer diesen Erfordernissen entsprechenden Aufforderung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung nicht nachkommt, könnte dies einen Kündigungsgrund nach § 21 des Entwurfs darstellen.

Von den nun besprochenen Regelungen über die Einberufung einer Eigentümerversammlung durch den Verwalter bleibt das schon nach der bisherigen Gesetzeslage jedem einzelnen Miteigentümer zukommende Recht, auf das Zustandekommen einer Eigentümerversammlung auch ohne Tätigwerden des Verwalters durch persönliches Engagement hinzuwirken, unangetastet. Zur Klarstellung wird dies im vierten Satz des Abs. 1 ausdrücklich festgeschrieben. Dies scheint schon deshalb zweckmäßig, weil es unter dem Regime des geltenden Rechts schon mehrmals vorgekommen ist, dass Beschlüsse von Wohnungseigentümergeinschaften von Gerichten erster Instanz für nichtig gehalten wurden, nur weil die Wohnungseigentümerversammlungen, bei denen sie gefasst wurden, nicht vom Verwalter einberufen worden waren. Solchen Missverständnissen gilt es künftig vorzubeugen.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich im Wesentlichen dem bisherigen § 13b Abs. 3 WEG 1975, der zwar noch nicht explizit auf eine Eigentümerversammlung Bezug nahm, dem jedoch erkennbar bereits die Vorstellung zugrunde lag, dass im Regelfall die beabsichtigte Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung stattfinden solle. Diese Anordnung des bisherigen Rechts ist daher an den hier

ausdrücklich gegebenen Kontext, nämlich die Einberufung der Eigentümerversammlung, zu adaptieren. Neu ist die Verständigungsfrist von zwei Wochen, durch die gewährleistet sein soll, dass die Miteigentümer so rechtzeitig von der Versammlung Kenntnis erlangen, dass sie zwecks Teilnahme an derselben noch zeitlich disponieren und sich auf die bekanntgegebenen Beschlussgegenstände vorbereiten können. Diese Frist ist von der - ebenfalls zweiwöchigen - Mindestfrist zwischen erstem und zweitem Versammlungstermin gemäß Abs. 4 zu unterscheiden. Für die Art und Weise, wie den Miteigentümern die Einberufung der Eigentümerversammlung zur Kenntnis zu bringen ist, wird auf die in § 24 Abs. 5 des Entwurfs näher umschriebene Bekanntmachung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft verwiesen.

Zu Abs. 3:

Der Ablauf einer Eigentümerversammlung kann vom Gesetzgeber nicht sinnvoll näher geregelt werden, weil er zu sehr von den individuellen Gegebenheiten der jeweiligen Eigentümergemeinschaft abhängt. Daher wird hier auch nichts darüber ausgesagt, wer etwa die Leitung der Eigentümerversammlung übernehmen soll. Diese Funktion kann beispielsweise dem Verwalter, dem Eigentümervertreter, einem - aus guten Gründen gesetzlich nicht erwähnten und behandelten - "Hausvertrauensmann" oder auch einem Miteigentümer zukommen. Denkbar ist aber ebenso, dass die Eigentümerversammlung ohne Leitungsstruktur auskommt.

Abs. 3 beschränkt sich daher auf einige rudimentäre Anordnungen, und zwar in Bezugnahme auf die Pflichten des Verwalters in diesem Zusammenhang. Demnach trifft den Verwalter - nach dem ersten Satz - eine Protokollierungs- und Verständigungspflicht. Der zweite Satz trägt dem Verwalter für den Fall einer noch nicht zustande gekommenen Mehrheit für oder gegen einen Vorschlag die Verpflichtung zur schriftlichen Komplettierung der mündlich begonnenen Willensbildung auf. Der Verwalter muss in einem solchen Fall also schriftlich an die abwesend gewesenen (und auch nicht rechtswirksam vertretenen) Miteigentümer herantreten und sie zu einer schriftlichen Äußerung zur jeweiligen Frage auffordern. Die vom Verwalter dafür zu setzende Frist wird nach den jeweiligen Gegebenheiten zu bestimmen sein; in der Regel soll sie zur möglichst baldigen Herbeiführung einer Entscheidung wohl etwa zwei Wochen nicht überschreiten.

Indem nun der Weg für die Vervollständigung der in der Eigentümerversammlung noch nicht gänzlich abgeschlossenen Willensbildung gesetzlich vorgezeichnet

wird, soll ein weiterer Beitrag zur Verbesserung der Entscheidungsfähigkeit von Eigentümergemeinschaften, aber auch zur allmählichen Etablierung der zuvor schon angesprochenen "Versammlungskultur" geleistet werden.

Zu Abs. 4:

Ein weiteres Instrument zur Verbesserung der Entscheidungsfähigkeit von Eigentümergemeinschaften ist die hier fakultativ angebotene Möglichkeit der "reduzierten Mehrheit"; diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Punkt C.5 des Allgemeinen Teils verwiesen.

Diese Regelung setzt ausschließlich bei dem Fall an, dass die Eigentümerversammlung zwar ordnungsgemäß einberufen wurde, zu ihr aber nur so wenige Miteigentümer erscheinen, dass selbst bei einem einstimmigen Votum aller Erschienenen - unter Berücksichtigung auch der von den Erschienenen rechtswirksam Vertretenen - noch kein gültiger Beschluss zustande kommen kann, weil die Erschienenen (inklusive der von ihnen Vertretenen) nicht mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile haben. In einem solchen Fall steht dem Verwalter die in Abs. 4 näher beschriebene Möglichkeit der Vertagung der Eigentümerversammlung zur Verfügung. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen, sondern es steht dies in seinem Ermessen. In Betracht kommen wird eine solche Vorgangsweise vor allem in solchen Fällen, in denen der Verwalter zwar auch selbst die Entscheidung treffen könnte - zumal die Gestaltungsmöglichkeit des Abs. 4 ja auf Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung, die für den einzelnen Miteigentümer keine außergewöhnlichen Kosten und auch sonst keine schwerwiegenden Folgen mit sich bringen, beschränkt ist - , mit denen er aber aus irgendwelchen Gründen die Miteigentümer befassen und über die er eine Meinungsbildung in der Gemeinschaft herbeiführen möchte.

Bei der neuerlichen Eigentümerversammlung reicht dann zur Entscheidung über die zur Diskussion gestellte Frage bereits die Mehrheit jener Miteigentumsanteile aus, die die nun erschienenen (einschließlich der von ihnen vertretenen) Miteigentümer haben. Wenn das Interesse an der neuerlichen Eigentümerversammlung trotz des Hinweises auf die erleichterte Entscheidungsmöglichkeit sehr gering ist, kann unter Umständen auch - absolut auf die Gesamtheit der Miteigentumsanteile bezogen - eine kleine Minderheit von Miteigentümern die Entscheidung zu dieser Frage herbeiführen. Diese Regelung ist nicht nur als ein Mittel zur Erleichterung der

Beschlussfassung in der Gemeinschaft zu verstehen, sondern auch als Versuch, zumindest mittelfristig die Wohnungseigentümer zu einer möglichst regen Teilnahme an Eigentümerversammlungen zu motivieren. Freilich bleibt abzuwarten, in welchem Ausmaß Verwalter künftig von der ihnen durch Abs. 4 eingeräumten Gestaltungsmöglichkeit Gebrauch machen werden.

Eingeschränkt ist dieses verminderte Beschlusserfordernis einerseits auf den Bereich der ordentlichen Verwaltung und andererseits innerhalb dieses Bereichs auf solche Entscheidungen, die für den einzelnen Miteigentümer keine allzu gravierenden Konsequenzen haben. Hiezu werden im Gesetzestext zwei Abgrenzungskriterien genannt: Beim Kriterium der "außergewöhnlichen Kosten" ist nicht etwa auf die aktuelle ökonomische Situation des jeweiligen Miteigentümers abzustellen, sondern vor allem auf die Zahlungen, die dieser Miteigentümer für die Verwaltung der Liegenschaft schon bisher zu entrichten hatte, sowie auf die Höhe jener Kosten, die auch ohne die fragliche Beschlussfassung auf den jeweiligen Miteigentümer zugekommen wären. Da schwerwiegende Beeinträchtigungen einzelner Miteigentümer sich nicht nur aus dem Finanziellen ergeben können, wird als zweiter Grund für den Ausschluss einer Entscheidung durch die in der beschriebenen Art reduzierte Mehrheit der Eintritt sonstiger - also nicht finanzieller - "schwerwiegender Folgen" genannt.

Zu § 26

Im Rahmen der Vorberatungen zu diesem Gesetzesvorhaben wurde von mehreren Seiten der Standpunkt vertreten, man möge zwar bei einem Ausbau der gesetzlichen Regelungen über die Ausstattung der Eigentümergemeinschaft mit Organen eher Behutsamkeit und Zurückhaltung walten lassen, andererseits aber auf Gesetzesebene den Boden für dauerhafte privatautonome Gestaltungen bereiten. Mit letzterem wurden so genannte "Gemeinschaftsordnungen" im Sinn von Satzungsbestimmungen angesprochen, durch die beispielsweise bestimmte weitere Organe der Gemeinschaft mit spezifischen Aufgaben vorgesehen werden könnten. Derzeit wird die Sinnhaftigkeit solcher Festlegungen aber dadurch in Frage gestellt, dass sie nach heutigem Meinungsstand nur zwischen den aktuellen Vertragsparteien gelten, für deren Rechtsnachfolger aber nur bei wirksamer vertraglicher Überbindung. Ein für die weitere Zukunft gesichertes vertragliches Regime lässt sich auf

dieser Grundlage jedoch nicht etablieren. Hier setzt nun die neue Regelung des § 26 an, die unter gewissen Voraussetzungen solchen Vereinbarungen der Miteigentümer über weitere Organe der Eigentümergemeinschaft (z. B. einen Verwaltungsbeirat) oder über die Willensbildung Rechtswirksamkeit auch über den Wechsel der Miteigentümer hinaus sichert. Dabei ist zunächst festzuhalten, dass solche Vereinbarungen nur einstimmig getroffen werden können. Die Verbindlichkeit solcher Vereinbarungen auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger der Miteigentümer setzt voraus, dass die Vereinbarung erstens im Grundbuch eingetragen wird und dass sie zweitens mit den übrigen Regelungen des Wohnungseigentumsrechts nicht in Widerspruch steht. Mit dieser Gestaltungsmöglichkeit wird der von Teilen der Lehre erhobene Forderung nach "Verdinglichung" von Regelungen des Wohnungseigentumsvertrags (vgl. etwa *Kletecka* in *Bundesministerium für Justiz/Schauer/Stabentheiner*, Erneuerung des Wohnrechts 230 f) Rechnung getragen.

Zu § 27

Diese Bestimmung entspricht vollinhaltlich dem bisherigen § 13c Abs. 3 bis 5 WEG 1975.

Die von manchen Seiten erhobene Forderung nach Verlängerung der das Vorzugspfandrecht betreffenden Frist in § 216 Abs. 1 Z 3 EO von derzeit drei Jahren auf fünf Jahre wird mit diesem Gesetzesvorhaben deshalb nicht realisiert, weil es durch die mit der Exekutionsordnungs-Novelle 2000, BGBl. I Nr. 59, eingeführten Neuerungen ohnedies zu einer Beschleunigung des Zwangsversteigerungsverfahrens kommen sollte und daher die dreijährige Frist für die bevorzugte Befriedigung ausreichend sein sollte. Doch wird diese Forderung nach Fristverlängerung im Rahmen des Begutachtungsverfahrens ausdrücklich zur Diskussion gestellt.

Zu § 28

Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 14 Abs. 1 und 2 WEG 1975. Zur Verbesserung der Systematik erscheint es zweckmäßig, die Regelungen einerseits über die ordentliche und andererseits über die

außerordentliche Verwaltung auf zwei Paragraphen aufzuteilen, weshalb die dem bisherigen § 14 Abs. 3 WEG 1975 entsprechende Anordnung in den neuen § 29 des Entwurfs überstellt wurde.

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung entspricht weitestgehend dem bisherigen § 14 Abs. 1 WEG 1975.

In Z 1 dient die Nennung auch der Behebung ernster Schäden des Hauses primär einer verbesserten textlichen Übereinstimmung mit § 3 MRG, auf den hier ja verwiesen wird; deshalb wäre es ein Manko gewesen, auf § 3 Abs. 2 Z 2 MRG nicht auch in der Formulierung Bezug zu nehmen.

Gemäß Z 6 zählt auch die Bestellung und Abberufung des in § 22 des Entwurfs neu eingeführten Eigentümerversetzers zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung.

Die Bestimmung der Z 8 wird - im Vergleich zum bisherigen § 14 Abs. 1 Z 7 WEG 1975 - sprachlich radikal vereinfacht, ohne jedoch inhaltlich geändert zu werden.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung, die ein außerordentliches Kündigungsrecht der Eigentümergemeinschaft vorsieht, entspricht dem bisherigen § 14 Abs. 2 WEG 1975. Sie gehört zwar systematisch an sich nicht zur Aufzählung der Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung des Abs. 1, steht aber in einem inhaltlichen Kontext zu Abs. 1 Z 8 und 9 und wird daher an dieser Stelle belassen.

Zu § 29

Allgemeines:

Diese Bestimmung regelt die Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung und orientiert sich inhaltlich - in einen eigenen Paragraphen gekleidet - an den bisherigen Regelungen des § 14 Abs. 3 und 4 WEG 1975.

Zu Abs. 1:

Die ursprüngliche Konzeption des Wohnungseigentumsrechts zur Beschlussfassung über die in § 14 Abs. 3 WEG 1975 angeführten Angelegenheiten bestand darin, dass dafür zunächst ein Beschluss der (einfachen) Mehrheit der Anteile und in

einem weiteren Schritt die gerichtliche Genehmigung des Mehrheitsbeschlusses erforderlich war, um die beschließende Mehrheit ansuchen musste. Mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz wurde diese Konstruktion gleichsam umgedreht: Seither braucht nicht die beschließende Mehrheit eine positive Entscheidung des Gerichts über ihren Beschluss herbeizuführen, sondern bleibt es der Minderheit überlassen, den Mehrheitsbeschluss bei Gericht anzufechten und eine inhaltlich negative gerichtliche Entscheidung über diesen Beschluss zu erwirken. Dadurch wurde die Willensbildung zu diesen Veränderungen im Bereich der außerordentlichen Verwaltung erheblich erleichtert, weil nun die überstimmte Minderheit gegen den Mehrheitsbeschluss aktiv werden muss und bei unterlassener Anrufung des Gerichts das gilt, was die Mehrheit beschließt (vgl. *Tades/Stabentheiner*, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994/1A, 31 f).

In der Neuformulierung dieser Bestimmung durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz spiegelt sich diese veränderte Konzeption aber insofern nicht ausreichend wider, als in § 14 Abs. 3 WEG 1975 nach wie vor von einer gerichtlichen Genehmigung des Mehrheitsbeschlusses - also von einer positiven Entscheidung - die Rede ist. Auf Grund einer Anregung aus der Richterschaft wird nun die Tätigkeit des Gerichts in Bezug auf den Mehrheitsbeschluss so umschrieben, wie es dem neuen Überprüfungsmechanismus entspricht. Das Begehren der überstimmten Minderheit zielt ja auf eine negative Entscheidung des Gerichts über diesen Mehrheitsbeschluss, nämlich auf dessen Aufhebung, ab. In diese Richtung wird Abs. 1 - und in seinem Gefolge auch Abs. 2 und Abs. 3 - gegenüber der Vorgängerbestimmung des § 14 Abs. 3 WEG 1975 neu formuliert.

Im Übrigen entspricht Abs. 1 im Wesentlichen dem ersten Satz des bisherigen § 14 Abs. 3 WEG 1975. Die Formulierungen wurden zwecks Steigerung der Verständlichkeit etwas umgestellt. Zum selben Zweck werden die Veränderungen, um die es in dieser Gesetzesstelle geht, durch beispielhafte Anführungen etwas plastischer umschrieben. Zur Anfechtung des Mehrheitsbeschlusses ist wie bisher jeder der Überstimmten aktiv legitimiert; passiv legitimiert sind alle übrigen Miteigentümer (also unter Umständen auch solche, die ursprünglich gegen den nunmehr angefochtenen Beschluss gestimmt haben, sich nun aber der Anfechtung nicht anschließen) und nicht etwa die Eigentümergemeinschaft.

Zu Abs. 2 und 3:

Diese beiden Absätze entsprechen inhaltlich dem zweiten Satz des § 14 Abs. 3 WEG 1975 einschließlich der Z 1 bis 3. Es geht darin um die Kriterien für die gerichtliche Entscheidung über den Mehrheitsbeschluss. Diese Kriterien wurden entsprechend der Umkehrung der Konzeption, wie sie zuvor zu Abs. 1 besprochen wurde, neu formuliert. Überdies wurde die Regelung zur Verbesserung der Verständlichkeit auf zwei Absätze aufgeteilt. Infolge der veränderten Formulierung reicht es gemäß § 29 Abs. 2 des Entwurfs für eine gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses - vorbehaltlich der einschränkenden Regelung des Abs. 3 - bereits aus, wenn auch nur einer der beiden Fälle von Z 1 oder 2 vorliegt. Die bisherige Judikatur zu diesen Kriterien - etwa zur Frage der übermäßigen Beeinträchtigung (vgl. hiezu beispielsweise wobl 1990/87 = MietSlg 42.443; wobl 1996/74 = MietSlg XLVII/24; EvBl 1999/208 = wobl 1999/159 = MietSlg 51.548; wobl 2001/9 = JBl 2001, 317 = RdU 2001/60) - kann uneingeschränkt übernommen werden. Anzumerken ist, dass im Sinn dieser Judikatur auch der Ausschluss der Beschlussaufhebung in Abs. 3 trotz fehlender Deckung der Kosten in der Rücklage insoweit strenger gefasst wurde, als nur ein eindeutiger Vorteil aller Miteigentümer ausreicht.

Zu Abs. 4:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 14 Abs. 4 WEG 1975. Allerdings wurde der zweite Satz dieser bisherigen Bestimmung, also der Verweis auf § 13 Abs. 2 WEG 1975, hier nicht mehr aufgenommen, weil sich die Bedeutung dieses Verweises mangels weiterführender Darlegungen des Gesetzes nicht ohne weiteres erschließt und es sich bei den beiden Regelungen um grundsätzlich verschiedene Konstellationen, nämlich einerseits um Änderungsarbeiten eines Miteigentümers an seinem Eigentumsobjekt und andererseits um von der Mehrheit der Miteigentümer beschlossene Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, handelt.

Zu Abs. 5:

Die Frage, ob die Regelungen des § 14 Abs. 3 und 4 WEG 1975 für sämtliche Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung gelten oder ob - entsprechend dem Wortlaut des Gesetzes - in Teilbereichen der außerordentlichen Verwaltung das Einstimmigkeitsprinzip des 16. Hauptstücks des ABGB zum Tragen kommen solle, wurde unterschiedlich beantwortet. Während insbesondere *Call* sich für die

erstgenannte Lösung aussprach (vgl. etwa *Call's* Glosse zu wobl 1998/71), schränkte die Judikatur die durch § 14 Abs. 3 und 4 WEG 1975 erleichterte Beschlussfassung unter Bedachtnahme auf den Gesetzestext auf wichtige Veränderungen baulicher Art und Widmungsänderungen ein und wendete sie beispielsweise nicht für Fragen der Benützungsregelung oder des Abschlusses und der Aufkündigung von Bestandverträgen zwischen Mit- und Wohnungseigentümern an (vgl. *immolex* 1998/51 = wobl 1998/71 = *MietSlg* 49.520; *JB1* 1999, 57 = *MietSlg* 50.596). Die von der Rechtsprechung gefundene Lösung scheint auch für den nun heranstehenden Gesetzgebungsakt sachgerecht, weil es dem Minderheitenschutz, dem in jüngerer Zeit besonderes Augenmerk zugewendet wurde, eher entspricht, wenn Fragen etwa der Benützung der allgemeinen Teile der Liegenschaft oder von deren Vermietung an Miteigentümer einstimmig gelöst werden müssen. Daher wird die bisherige Rechtsprechung in Abs. 5 zur Vermeidung jeglichen Zweifels ausdrücklich positiviert.

Zu § 30

Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich weitgehend dem bisherigen § 13a WEG 1975.

Zu Abs. 1:

Im Einleitungssatz wird entsprechend dem bisherigen Meinungsstand klargestellt, dass sich der Antrag des seine Minderheitsrechte geltend machenden Miteigentümers gegen alle übrigen Miteigentümer (und nicht etwa gegen die Eigentümergemeinschaft) zu richten hat. Die bisherige Anordnung, dass sich jeder Miteigentümer an der Verwaltung der Liegenschaft beteiligen könne, ist zum einen in gewisser Hinsicht eine Selbstverständlichkeit; zum anderen ist ihre eigentliche Bedeutung unklar; im Hinblick darauf wird sie hier nicht mehr aufgenommen.

In Z 5 soll durch die veränderte Formulierung deutlich gemacht werden, dass sich auch dieser Antrag gegen die übrigen Miteigentümer (und nicht etwa gegen den Verwalter) richtet. Unmittelbare Adressaten der gerichtlichen Entscheidung über den Antrag sind also alle anderen Miteigentümer; wird dem Antrag stattgegeben, so haben sie den Verwalter gemäß § 20 Abs. 6 des Entwurfs zur gesonderten

Kontoführung zu verpflichten. Auf die Ausführungen zu dieser Entwurfstelle wird ergänzend verwiesen.

Die Z 6 wurde an die Neuregelung über die Abberufung des Verwalters in § 21 des Entwurfs angepasst.

In Z 8 wird die bisherige Einschränkung auf solche Abstellplätze, die sich in einer Sammelgarage oder auf einem Sammelplatz befinden, als entbehrlich aufgegeben.

Zu Abs. 2:

Hier wird, um den vom Gesetzgeber bereits bei Schaffung dieser Bestimmung (durch die Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147) geäußerten Willen (vgl. AB 2056 BlgNR 20. GP 8) im Gesetzestext noch deutlicher zum Ausdruck zu bringen, der Lauf der dreimonatigen Frist zur Anrufung des Gerichts nicht an die Kenntnis, sondern an die Erkennbarkeit der Maßnahme (z.B. durch Übermittlung der Vorausschau) geknüpft.

Ebenso wird verdeutlicht, dass sich der Antrag des benachteiligten Miteigentümers gegen den (oder im Fall des zweiten Satzes: die) die Mehrheit der Miteigentumsanteile haltenden Miteigentümer zu richten hat. Die übrigen Miteigentümer sind gemäß § 44 Abs. 2 Z 2 des Entwurfs am Verfahren zu beteiligen.

Zu § 31

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich zur Gänze dem bisherigen § 16 WEG 1975.

Zu § 32

Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht größtenteils dem bisherigen § 19 WEG 1975.

Zu Abs. 1:

Dieser Absatz entspricht mit Ausnahme des letzten Halbsatzes inhaltlich zur Gänze dem bisherigen § 19 Abs. 1 WEG 1975. Die derzeitige Fassung dieser Regelung stammt aus der Wohnrechtsnovelle 1997, BGBl. I Nr. 22, und diente dem Ziel, einen einheitlichen (dispositiven) Abrechnungsschlüssel in so genannten

"Mischhäusern" - also in Gebäuden, in denen noch vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Mietverhältnisse weiter bestehen - herbeizuführen (vgl. *Stabentheiner/Wais*, Die Wohnrechtsnovelle 1997, ÖJZ 1997/6A, 13 f). Allerdings geriet diese Regelung sehr kompliziert. Mit ihrer Neuformulierung wird der Versuch unternommen, sie ohne inhaltliche Veränderung systematischer, verständlicher und leichter lesbar zu gestalten. Der letzte Halbsatz des Abs. 1 entspricht inhaltlich dem bisherigen § 19 Abs. 4c WEG 1975.

Zu Abs. 2:

Dieser Absatz entspricht inhaltlich und mit einer geringfügigen Abweichung auch in seiner Formulierung dem bisherigen § 19 Abs. 2 WEG 1975.

Zu Abs. 3:

Der erste Satz entspricht dem bisherigen § 19 Abs. 3 Z 1 WEG 1975. Der zweite Satz entspricht dem bisherigen § 19 Abs. 4 WEG 1975.

Zu Abs. 4:

Dieser Absatz entspricht inhaltlich und weitgehend auch der Formulierung nach dem bisherigen § 19 Abs. 4a WEG 1975.

Zu Abs. 5:

Dieser Absatz ist mit dem bisherigen § 19 Abs. 4b WEG 1975 identisch.

Zu Abs. 6:

Dieser Absatz entspricht dem bisherigen § 19 Abs. 3 Z 2 WEG 1975.

Zu Abs. 7:

Dieser Absatz ist mit dem bisherigen § 19 Abs. 5 WEG 1975 identisch.

Zu Abs. 8:

Dieser Absatz entspricht inhaltlich und mit einer geringfügigen Abweichung auch in seiner Formulierung dem bisherigen § 19 Abs. 6 WEG 1975.

Zu Abs. 9:

Dieser Absatz ist mit dem bisherigen § 19 Abs. 8 WEG 1975 identisch.

Zu Abs. 10:

Seit Jahren existiert nun schon die ÖNORM A 4000 über die Abrechnung von Bewirtschaftungskosten von Gebäuden mit Miet- und Eigentumsobjekten. Dennoch blieb ihr bislang eine normative "Weihe" durch Verordnungen gemäß § 17 Abs. 6a WEG 1975, § 21 Abs. 6 MRG und § 19 Abs. 3 WGG versagt. Der Grund dafür, dass solche Verordnungen bisher noch nicht ergangen sind, liegt allein darin, dass nach

Meinung einiger Experten und Interessenvertretungen die Regelungen dieser ÖNORM in ihrer derzeitigen Fassung nicht vollständig mit dem Umsatzsteuerrecht kompatibel sind. Daher sind seit einiger Zeit Arbeiten zur Neufassung der ÖNORM im Gange, die bereits bis zu einem Gründruck gediehen sind. Allerdings wurde zuletzt erkannt, dass auch der neu konzipierte Text der ÖNORM keine vollständige Konvergenz mit dem Umsatzsteuerrecht erbringen würde. Im Hinblick darauf wurde die Auffassung vertreten, dass eine Lösung nur durch den Gesetzgeber erfolgen könne. Zwei dem Fachnormenausschuss angehörende Experten erstatteten nun an das Bundesministerium für Justiz einen Lösungsvorschlag für diese Problematik am Schnittpunkt zwischen Steuer- und Wohnrecht. In sprachlich leicht adaptierter Form wird hier in Abs. 10 dieser Vorschlag zur Diskussion gestellt. Mit dieser Regelung soll den umsatzsteuerrechtlichen Erfordernissen Rechnung getragen und ein Beitrag zur Harmonisierung der wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen mit § 15 Abs. 2 MRG geleistet werden.

Zu § 33

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 20 WEG 1975. Zur Verbesserung der Systematik, insbesondere zur Vermeidung einer zusätzlichen Gliederungsebene, wurden die einzelnen Regelungsteile neu geordnet.

Zu § 34

Allgemeines:

Zur Verbesserung der Systematik wird dem Fragenkreis der Abrechnung mit § 34 eine eigene Gesetzesbestimmung gewidmet, in der grundsätzlich sämtliche Regelungen über die Abrechnung zusammengefasst sind. Dies gilt mit Ausnahme der Bestimmung des § 20 Abs. 3 über die Pflicht des Verwalters zur Rechnungslegung, die allerdings ihrerseits wieder auf § 34 verweist.

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich weitestgehend dem bisherigen § 17 Abs. 1 Z 1 WEG 1975. Im Hinblick auf die sodann in Abs. 2 näher geregelte Möglichkeit einer vom Kalenderjahr abweichenden Abrechnungsperiode wird hinsichtlich der

Rechnungslegungsfrist auf den allgemeinen Begriff "Abrechnungsperiode" Bezug genommen. Entsprechend dem Meinungsstand schon zum bisherigen Recht (vgl. etwa die Judikaturnachweise bei *Dimbacher*, WEG 2000, 168 FN 468) wird hier nun ausdrücklich angeordnet, dass die Abrechnung jedem Miteigentümer individuell zu übermitteln ist. Im letzten Satz wird - einem Vorschlag von *Call* (vgl. *Bundesministerium für Justiz/Schauer/Stabentheiner*, Erneuerung des Wohnrechts 220) folgend - für den Anspruch auf Rechnungslegung eine gegenüber der allgemeinen 30-jährigen Verjährungszeit verkürzte Verjährungsfrist vorgesehen.

Zu Abs. 2:

Nach der grundsätzlichen, schon im bisherigen § 17 Abs. 1 Z 1 WEG 1975 implizit enthaltenen Anordnung, dass die Abrechnungsperiode in der Regel das Kalenderjahr ist, übernimmt diese Bestimmung die im bisherigen § 17 Abs. 4 WEG 1975 vorgesehenen Regelungen über die abweichende Abrechnungsperiode. Für die Ersichtlichmachung einer durch Vereinbarung der Miteigentümer festgesetzten abweichenden Abrechnungsperiode soll die Beglaubigung der Unterschrift auch nur eines Miteigentümers ausreichen, wie dies schon dem Meinungsstand zur bisherigen Rechtslage entspricht (vgl. *Dimbacher*, WEG 2000, 177).

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem § 17 Abs. 6 WEG 1975. Lediglich die Höhe der Geldstrafe wird im Hinblick auf die mit 1.1.2002 wirksam werdende Euro-Umstellung von "80 000 S" auf "6 000 Euro" adaptiert.

Zu Abs. 4:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 17 Abs. 6a WEG 1975, wobei aber gegenüber der etwas kryptisch formulierten Fassung dieser Vorgängerbestimmung eine verständlichere Textierung gewählt wurde.

8. Abschnitt

Hier werden - den §§ 21 und 22 WEG 1975 weitgehend entsprechend - das Erlöschen des Wohnungseigentums, die Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums und die Ausschließung von Miteigentümern näher geregelt.

Zu § 35

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich und weitestgehend auch der Formulierung nach dem bisherigen § 21 WEG 1975; die Ersetzung des Worts "sobald" durch das Wort "nachdem" in Abs. 2 hat rein sprachliche Gründe.

Zu § 36Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 22 WEG 1975. Die demgegenüber vorgenommenen Veränderungen dienen lediglich der Verbesserung der Verständlichkeit und Lesbarkeit dieser Regelung und der Behebung eines Redaktionsfehlers aus dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz.

Zu Abs. 1 und 2:

Abs. 1 Z 1 bis 3 entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 22 Abs. 1 WEG 1975. Allerdings wurden die letzten drei Halbsätze des bisherigen § 22 Abs. 1 Z 1 WEG 1975 über das Verfahren bei Strittigkeit des Bestehens eines Zahlungsrückstands oder von dessen Höhe zur Verbesserung der Übersichtlichkeit in einen eigenen Abs. 2 transferiert.

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung ist identisch mit dem bisherigen § 22 Abs. 2 WEG 1975. Die mit diesem Entwurf neu eingeführte Eigentümerpartnerschaft erfordert keine Veränderung der Formulierung über die Beachtlichkeit des Verhaltens anderer Personen, weil die bisherige Textierung auch alle nach dem neuen Recht in Frage kommenden Konstellationen abdeckt.

Zu Abs. 4:

Diese Bestimmung ist identisch mit dem bisherigen § 22 Abs. 3 WEG 1975 mit Ausnahme von dessen letztem Satz. Die in diesem letzten Satz enthaltene Bezugnahme auf § 184 Abs. 1 Z 3 EO entsprang einem Redaktionsversehen, das im Zuge des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes unterlaufen war, zumal das Zitat hier zutreffenderweise § 184 Abs. 1 Z 8 EO hätte lauten sollen (vgl. *Tades/Stabentheiner*, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994/1A, 32 f FN 166). Nun wurde allerdings der Widerspruchsgrund des § 184 Abs. 1 Z 8 EO durch die

Exekutionsordnungs-Novelle 2000, BGBl. I Nr. 59, aufgehoben, sodass der letzte Satz des § 22 Abs. 3 WEG 1975 als funktionslos nicht in das neue Recht übernommen wurde.

Zu Abs. 5:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich und mit Ausnahme einiger sprachlicher Adaptierungen auch der Formulierung nach dem bisherigen § 23 Abs. 4 WEG 1975.

9. Abschnitt

In diesem Abschnitt werden gegenüber dem bisherigen Recht inhaltlich nur sehr geringfügige Änderungen vorgenommen. Dies fußt auf der Überlegung, dass die Regelungen über den Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers und allgemein über die Phase vor der Begründung des Wohnungseigentums in einem sehr engen und manchmal auch diffizilen Zusammenhang mit den Regelungen vor allem des Bauträgervertragsgesetzes, aber auch jenen des sonstigen Verbraucherschutzes, des Sachenrechts und des Grundbuchsrechts stehen und daher nur gemeinsam mit diesen benachbarten Rechtsgebieten reformiert werden sollten. Dies bedürfte freilich einer eingehenden Diskussion in Expertenkreisen, die bislang im Rahmen des Projekts zur Erneuerung des Wohnrechts zu diesem Fragenkreis noch nicht geführt wurde. Auch ist zu bedenken, dass das Bauträgervertragsgesetz nun erst viereinhalb Jahre in Geltung steht und vor einem solchen Reformschritt noch weitere praktische Erfahrungen mit diesem Gesetzeswerk gesammelt werden sollten.

Zu § 37

Allgemeines:

Mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz wurde in § 23 WEG 1975 ein neuer Abs. 1a eingefügt, der dem Wohnungseigentumsorganisator die Annahme der mit dem Wohnungseigentumsbewerber vereinbarten Leistungen vor "Erwirkung" der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum untersagt; dieses

Annahmeverbot galt allerdings nicht in den Fällen der Wohnbau- oder Wohnhaussanierungsförderung. Eine Sanktion für einen Verstoß gegen dieses Verbot sah die Bestimmung nicht vor. Jahre später trat dann das Bauträgervertragsgesetz, BGBl. I Nr. 7/1997 (BTVG), in Kraft, das zum einen umfangreiche Regelungen über die Frage, welche Zahlungen zu welchem Zeitpunkt fällig werden, und zum anderen in §§ 14 f Regelungen über Rückforderungsansprüche des Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung enthält. Ähnliche Anordnungen finden sich im Übrigen in § 7 des Teilzeitnutzungsgesetzes, BGBl. I Nr. 32/1997 (TNG). In § 37 Abs. 1 des Entwurfs wird nun das Annahmeverbot des § 23 Abs. 1a WEG 1975 übernommen und zur Steigerung seiner Effektivität mit einer ausdrücklichen Sanktion versehen.

Der mit der Wohnrechtsnovelle 1999 beschrittene Weg, die die Rechte der Miteigentümer, die Willensbildung, die Verwaltung der Liegenschaft, die Aufteilung der Aufwendungen und Erträge sowie die Ausschließung von Miteigentümern betreffenden Bestimmungen samt dem zugehörigen Verfahrensrecht auf das Vorstadium der Wohnungseigentumsbegründung auszudehnen und damit den Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers - weiter - zu verbessern, wird in Abs. 5 fortgesetzt und verfeinert. Zum einen wird angeordnet, dass diese in die Vorgründungsphase "vorgezogenen" Vorschriften - unter der Voraussetzung der Anmerkung nach § 39 Abs. 2 - zum Teil auch für Wohnungseigentumsbewerber gelten, die noch nicht schlichte Miteigentümer sind; zum anderen erfolgt eine klarere Grenzziehung zwischen den auf die Letztgenannten (vor dem Bezug des Eigentumsobjekts) anwendbaren und den nur für Wohnungseigentumsbewerber mit bereits erworbenem Miteigentum oder ab Bezug des Eigentumsobjekts geltenden Regelungen. Im Einzelnen wird auf die Ausführungen zu Abs. 5 verwiesen.

Die übrigen Absätze des § 37 räumen dem Wohnungseigentumsbewerber Rechte gegen den Wohnungseigentumsorganisator ein und entsprechen im Wesentlichen den Abs. 2 und 3 des bisherigen § 23 WEG 1975.

Die bisher in § 23 Abs. 1 erster bis dritter Satz WEG 1975 enthaltenen Umschreibungen der Begriffe "Wohnungseigentumsbewerber" und "Wohnungseigentumsorganisator" finden sich nun in komprimierter Form in § 2 Abs. 5 des Entwurfs.

Zu Abs. 1:

Ergänzend zu den Regelungsinhalten des bisherigen § 23 Abs. 1a WEG 1975 wird hier entsprechend den genannten Bestimmungen im Bauträgervertragsgesetz

und im Teilzeitnutzungsgesetz zunächst ausdrücklich angeordnet, dass die mit dem Wohnungseigentumsbewerber vereinbarten Zahlungen frühestens mit der Eintragung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum fällig werden können. Der Begriff der "Eintragung" bringt deutlicher als der bisher verwendete Begriff der "Erwirkung" zum Ausdruck, dass es auf den Vollzug der Eintragung (und nicht etwa beispielsweise auf die Überreichung des Grundbuchgesuchs) ankommt.

Die bisherige Ausnahmeregelung zu Gunsten geförderter Vorhaben wird mangels ausreichender sachlicher Rechtfertigung nicht übernommen. In diesem Zusammenhang ist ja zu bedenken, dass das Bauträgervertragsgesetz grundsätzlich auch im Fall einer öffentlichen Förderung durch eine inländische Gebietskörperschaft eine Sicherung verlangt und in seinem § 7 Abs. 6 Z 3 die Sicherungspflicht nur unter der Voraussetzung der Gleichwertigkeit als erfüllt ansieht, wobei eines der Erfordernisse für diese Gleichwertigkeit gemäß § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c BTVG darin liegt, dass der Erwerber in seinem Anspruch auf Einräumung des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts grundbücherlich sichergestellt ist. Genau dies wird aber auch in § 23 Abs. 1a WEG 1975 und nun in § 37 Abs. 1 des Entwurfs verlangt, weshalb schon im Hinblick auf das Bauträgervertragsgesetz kein Anlass dafür besteht, hievon eine Ausnahme für öffentlich geförderte Vorhaben vorzusehen.

Der Wohnungseigentumsorganisator darf vor der durch die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum bedingten Fälligkeit keine Zahlungen des Wohnungseigentumsbewerbers annehmen. Tut er dies dennoch, so kann der Wohnungseigentumsbewerber alle verbotswidrigen Zahlungen zurückfordern; dogmatisch handelt es sich dabei um einen Kondiktionsanspruch. Die Pflicht des Wohnungseigentumsorganisations, dem zurückfordernden Wohnungseigentumsbewerber zusätzlich Zinsen aus den verbotswidrig entgegengenommenen Beträgen im Ausmaß von 6 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu bezahlen, korrespondiert mit § 14 Abs. 1 BTVG und § 7 Abs. 2 TNG.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich im Wesentlichen dem bisherigen § 23 Abs. 2 Z 1 und 2 WEG 1975.

In Z 2 wird der Konditionalsatz "..., sofern die Einverleibung seines Eigentumsrechts auf dem zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil nicht ohnehin schon für einen früheren Zeitpunkt vereinbart worden ist, ..."

nicht aus dem bisherigen Recht übernommen, weil diese Passage keinen eigenständigen normativen Gehalt hat, sondern nur erläuternd auf die Möglichkeit verweist, dass vertraglich schon ein früherer Einverleibungszeitpunkt wirksam vereinbart werden kann. Daher konnte der Gesetzestext um diese Passage entlastet werden.

Dass es sich bei den in Z 1 und 2 angeführten Ansprüchen um "unabdingbare" Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers handelt (vgl. den Einleitungssatz des § 23 Abs. 2 WEG 1975), ergibt sich aus § 37 Abs. 6 des Entwurfs.

Die mit der Wohnrechtsnovelle 1999 eingeführte Z 3, die dem Wohnungseigentumsbewerber einen Anspruch auf Rechnungslegung einräumte, brauchte an dieser Stelle nicht eigens in das neue Recht übernommen zu werden. Nach § 37 Abs. 5 des Entwurfs hat ja auch der Wohnungseigentumsbewerber, der noch nicht schlichter Miteigentümer ist, ab dem Bezug des Eigentumsobjekts die Rechte eines Miteigentümers nach §§ 16 bis 34, 36 und 44 und daher gemäß § 20 Abs. 3 auch einen Anspruch auf Rechnungslegung. Der einzige Unterschied zur derzeitigen Regelung des § 23 Abs. 2 Z 3 WEG 1975 besteht darin, dass diese Bestimmung den Rechnungslegungsanspruch des (bereits in das Eigentumsobjekt eingezogenen) Wohnungseigentumsbewerbers an die Voraussetzung der Zahlung der bis zur Bau fertigstellung zu entrichtenden Beträge, der neue § 37 Abs. 5 hingegen an die bürgerliche Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum knüpft. Angesichts dieses Unterschieds scheint es aber gerechtfertigt, zur Vermeidung einer zusätzlichen Differenzierung im Vorgründungsrecht die bisherige Regelung des § 23 Abs. 2 Z 3 WEG 1975 im neuen § 37 Abs. 5 aufgehen zu lassen. Dadurch entsteht - rechtspolitisch wünschenswert - ein weiterer Anreiz für Wohnungseigentumsbewerber, möglichst früh auf die Einräumung einer einigermaßen gesicherten bürgerlichen Position in Gestalt der Anmerkung nach § 39 Abs. 2 zu dringen.

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 23 Abs. 3 Z 1 bis 3 WEG 1975.

Zu Abs. 4:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 23 Abs. 3 Z 4 WEG 1975.

Zu Abs. 5:

Zur Zielrichtung dieser neu gefassten Bestimmung sei zunächst auf die allgemeinen Ausführungen zu diesem Paragraphen verwiesen.

Der erste Satz entspricht § 23 Abs. 4 WEG 1975. Im zweiten Satz werden nun auch dem Wohnungseigentumsbewerber, der noch nicht schlichter Miteigentümer ist, ausdrücklich Rechte eingeräumt, die das Wohnungseigentumsrecht für Wohnungseigentümer vorsieht, und zwar differenzierend für die Phasen vor und nach dem Bezug des Eigentumsobjekts. Ab dem Bezug sind die Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers ohne Miteigentum identisch mit den Rechten eines Wohnungseigentumsbewerbers, der schlichter Miteigentümer ist, nach dem ersten Satz; davor hat er nur die Rechte nach §§ 17, 32 und 44; all dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkt ist. Damit wird nicht nur - wie einleitend erwähnt - der regulative Ansatz der Wohnrechtsnovelle 1999 fortgeführt, sondern auch die in der oberstgerichtlichen Rechtsprechung der jüngeren Zeit erkennbare Bereitschaft, die wohnungseigentumsrechtlichen Verwaltungsbestimmungen analog auch für das Vorstadium der Begründung von Wohnungseigentum anzuwenden (vgl. immolex 1999/16 = MietSlg 50.614; wobl 1999/12 = MietSlg 50.617; zuletzt immolex 2001/92 = wobl 2001/108), und zwar auch zugunsten von Wohnungseigentumsbewerbern ohne Miteigentum (wobl 2001/108), gleichsam positiviert und gesetzgeberisch ausgebaut.

Zu Abs. 6

Danach sind die in § 37 Abs. 1 bis 5 des Entwurfs getroffenen Regelungen zwingender Natur.

Zu § 38Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich - mit gewissen Einschränkungen - dem bisherigen § 24 WEG 1975.

Eine dem bisherigen § 24 Abs. 2 WEG 1975 entsprechende, auf § 8 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes aus 1940 (dRGBI. 1940 I S 438) Bezug nehmende Regelung ist entbehrlich, weil diese Bestimmung durch § 40 Abs. 1 Z 1 WGG, BGBl. Nr. 139/1979, aufgehoben wurde. Auch die Aufnahme des restlichen

Regelungsinhalts des bisherigen § 24 Abs. 2 WEG 1975 in den Entwurf erscheint entbehrlich (vgl. *Würth/Zingher*, Miet- und Wohnrecht²⁰ Rz 14 zu § 24 WEG).

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 24 Abs. 1 WEG 1975. Zu dieser Regelung hat sich in der Judikatur einhellig das Verständnis entwickelt, dass die Nichtigkeitssanktion des § 24 Abs. 1 WEG 1975 teleologisch dahin einzuschränken sei, dass davon nur unbillige, einer vernünftigen Interessenabwägung widersprechende Beschränkungen der den Wohnungseigentumsbewerbern oder Wohnungseigentümern nach dem Gesetz zustehenden Rechte betroffen sind, nicht aber solche, die ein Wohnungseigentumsbewerber auch bei Gleichgewicht der Vertragslage auf sich nehmen würde (vgl. *MietSlg XXXVIII* = NZ 1987/90; *immolex* 1999/84; *immolex* 1999/155 = wobl 1999/134 = *MietSlg* 51.570; *MietSlg* 51.572; erst jüngst *immolex* 2001/90; u.v.a.). Durch die Einfügung des Wortes "unbillig" im Einleitungssatz des § 38 Abs. 1 (vor den Worten "zu beschränken") wird diese Judikatur gleichsam positiviert, ohne freilich die in der Rechtsprechung herausgearbeiteten Leitsätze im Gesetzestext im Detail wiederzugeben. Diese Judikaturlinie bleibt somit auch für § 38 Abs. 1 uneingeschränkt nutzbar.

Auf Grund dieser - zunächst von der Rechtsprechung herausgearbeiteten und nun auch positivierten - Einschränkung der Nichtigkeitssanktion ist die Aufnahme von Sonderregelungen für bereits bestehende bzw. bezogene Bauten, etwa hinsichtlich anstehender Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, wie sie das WEG 1975 in seinem § 23 Abs. 1 dritter und vierter Satz noch enthält, entbehrlich; auch ohne derartige gesetzliche Anordnungen sind Vereinbarungen bei Altbauten, die sich im Rahmen der in ihren Leitsätzen geschilderten Judikatur halten, nicht von Unwirksamkeit bedroht.

In Z 4, die rechtsunwirksame Vereinbarungen über Beschränkungen der nach den §§ 918 bis 921 ABGB (Rücktritt), 932 ABGB (Gewährleistung) und 934 ABGB ("laesio enormis") zustehenden Rechte regelt, ist aus Anlass des mit 1.1.2002 in Kraft tretenden Gewährleistungsrechts-Änderungsgesetzes, BGBl. I Nr. 48/2001, das bisherige Zitat "§§ 918 bis 921, 932 und 934 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs" durch das Zitat "§§ 918 bis 921, 932, 933a und 934 ABGB" zu ersetzen. Der neu eingefügte § 933a ABGB räumt dem Erwerber die (seit der Judikaturwende des Jahres 1990 [SZ 63/37] de facto ohnedies bereits gegebene) Möglichkeit ein,

wegen eines im Mangel selbst gelegenen Schadens neben Gewährleistungsansprüchen auch Ansprüche aus dem Titel des Schadenersatzes gegen seinen Vertragspartner geltend zu machen, sofern diesen an der Mangelhaftigkeit der Sache ein Verschulden trifft.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen § 24 Abs. 3 WEG 1975.

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 24 Abs. 4 WEG 1975. Zur Verdeutlichung, dass der Grund des hier angesprochenen Rücktritts des Wohnungseigentumsorganisators im Zahlungsverzug des Wohnungseigentumsbewerbers oder Wohnungseigentümers liegt, werden im ersten Satz die Worte "wegen Zahlungsverzugs" eingefügt.

Zu § 39

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung ist mit dem bisherigen § 24a Abs. 1 WEG 1975 identisch.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen § 24a Abs. 2 WEG 1975. Soweit im zweiten Satz - wie im bisherigen Recht - von "dessen Zustimmung" die Rede ist, ist damit - selbstverständlich - die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers gemeint.

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 24a Abs. 5 WEG 1975, wobei nun im Gesetzestext ausdrücklich auf die "Anmerkung nach Abs. 1 oder 2" Bezug genommen wird. Damit soll die in der Vergangenheit strittige Frage, ob mit der "Eintragung der Anmerkung" nur die der Einräumung von Wohnungseigentum oder auch die der vorbehaltenen Verpfändung gemeint ist (vgl. *Palten*, Wohnungseigentumsrecht² 1997] Rz 286), eindeutig beantwortet werden (so wie nun ausdrücklich im Gesetzestext bereits *Tades/Stabentheiner*, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994/1A, 33).

Zu Abs. 4:

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen § 24a Abs. 3 WEG 1975.

In Z 1 waren gegenüber dem bisherigen Inhalt des WEG 1975 lediglich die Veräußerungsverbote gemäß § 49 WFG 1984 und jene nach den Förderungsbestimmungen der Länder aufzunehmen. Dagegen konnten die auf maximal zehn Jahre befristeten Veräußerungsverbote gemäß dem (durch § 60 Abs. 3 WFG 1984 mit Wirkung vom 1.1.1985 aufgehobenen) § 22 WFG 1968 entfallen, weil sie keinerlei Rechtswirkung mehr entfalten.

Zu Abs. 5:

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen § 24a Abs. 4 WEG 1975.

Zu § 40

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 24b WEG 1975.

Zu Abs. 1:

Hier wird der im bisherigen Recht enthaltene Verweis auf § 24a Abs. 3 Z 2 WEG 1975 (der im Entwurf einem Verweis auf § 39 Abs. 4 Z 2 entspräche) fallengelassen, weil in der Gesetzesstelle, auf die hier verwiesen würde, ja gerade nicht eine solche Zustimmungspflicht angeordnet und somit auch nicht der Geltungsgrund einer solchen Darlehensaufnahme normiert wird, sondern vielmehr an die gesetzlich bestehende Verpflichtung angeknüpft wird. Nur ersteres würde aber einen solchen Verweis rechtfertigen.

Zu § 41

Diese Bestimmung entspricht - von einer Zitat Anpassung in Abs. 1 abgesehen - vollinhaltlich dem bisherigen § 24c WEG 1975.

Zu § 42

Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 25 WEG 1975 (vgl. zur Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts erst jüngst immolex 2001/54).

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung wird - im Vergleich zu ihrer Vorgängerregelung - ein wenig komprimiert, ohne eine inhaltliche Änderung vorzunehmen. Der Zeitraum, der dem Kläger für den Antrag auf Klagsanmerkung zur Verfügung steht, und die Gerichte, an die er den Antrag richten kann, ergeben sich bereits aus § 61 Abs. 1 GBG 1955; dazu bedarf es an dieser Stelle keiner besonderen Regelungen.

Zu § 43

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 25a WEG 1975. Allerdings wird ihr ein neuer Titel gegeben, der den Regelungsinhalt dieses Paragraphen präziser wiedergibt als die Überschrift zum bisherigen § 25a WEG 1975. Die einleitenden Formulierungen sind jenen des § 40 Abs. 2 des Entwurfs nachgebildet.

10. Abschnitt

Dieser Abschnitt enthält die - bisher in den §§ 26 und 27 WEG 1975 aufscheinenden - verfahrens- und gebührenrechtlichen Vorschriften.

Zu § 44**Zu Abs. 1:**

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen § 26 Abs. 1 WEG 1975.

In Z 2 wurde die Wortfolge "oder Unterlassung" nicht aufgenommen. Damit wird der zustimmungswürdigen Judikatur des Obersten Gerichtshofs Rechnung getragen, der in EvBl 1982/61 = MietSlg XXXIII/19 ausgesprochen hat, dass sich die Anordnung des § 26 Abs. 1 Z 2 WEG 1975 auf Änderungen bestehender tatsächlicher Zustände im Sinn des § 13 Abs. 2 WEG 1975 (entspricht § 16 Abs. 2 des Entwurfs) beziehe, die in Ermangelung der Zustimmung der Betroffenen nur auf Grund der diese ersetzenden Entscheidung des Außerstreitrichters vorgenommen werden dürften. Wer also ohne Zustimmung der betroffenen Wohnungseigentümer und ohne eine die fehlende Zustimmung ersetzende Entscheidung des Außerstreitrichters

eigenmächtig Änderungen vornehme, sei ausnahmslos auf dem streitigen Rechtsweg in Anspruch zu nehmen: Drohe die Gefahr künftiger rechtswidriger Änderungen, dann sei gegen den rechtswidrig handelnden Wohnungseigentümer mit Unterlassungsklage vorzugehen; sei die rechtswidrige Änderung schon bewirkt, so könne der Beseitigungsanspruch geltend gemacht werden. Diesem System gemäß müsse die - laut OGH - unklare Vorschrift des § 26 Abs. 1 Z 2 WEG 1975 so ausgelegt werden, dass dem Ausdruck "oder Unterlassung" keine eigenständige Bedeutung zukomme. Jede andere Auslegung würde zu dem sinnwidrigen und unverständlichen Ergebnis führen, dass bei Gefahr einer künftigen eigenmächtigen Änderung eines bestehenden tatsächlichen Zustands durch einen Wohnungseigentümer im außerstreitigen Verfahren die Unterlassung des Eingriffs, bei bereits geschehenem Eingriff jedoch im streitigen Verfahren der Folgebeseitigungsanspruch geltend zu machen wäre. Ein solches Ergebnis könne aber vom Gesetzgeber nicht beabsichtigt gewesen sein (in diesem Sinn auch MietSlg. 31.558; MietSlg. 35.656).

Dagegen wurde in Z 2 die Wendung "und Erhaltungsarbeiten" aufgenommen und der Klammerausdruck um das Zitat des § 16 Abs. 3 ergänzt, um klarzustellen, dass auch das auf Duldung von Erhaltungsarbeiten gerichtete Begehren im außerstreitigen Verfahren durchzusetzen ist.

In Z 5 wurde - in konsequenter Fortsetzung der Trennung zwischen ordentlicher Verwaltung (§ 28 des Entwurfs) und außerordentlicher Verwaltung (§ 29 des Entwurfs) - eine eigene Bestimmung über die Aufhebung eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über eine zur außerordentlichen Verwaltung zählende Veränderung an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft aufgenommen. Durch diese Einfügung umfasst die Aufzählung des § 44 Abs. 1 elf Ziffern - im Gegensatz zu den zehn Ziffern des bisherigen § 26 Abs. 1 WEG 1975.

Während die gerichtliche Anfechtung eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft nach § 44 Abs. 1 Z 4 des Entwurfs ausschließlich wegen formeller Mängel erfolgen kann, hat eine Anfechtung nach Z 5 inhaltliche Fragen zum Gegenstand.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 26 Abs. 2 WEG 1975.

In die Aufzählung der Z 7 wurde auch die neue Z 5 des Abs. 1 (Aufhebung eines Beschlusses über eine zur außerordentlichen Verwaltung zählende Veränderung) aufgenommen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass in § 44 Abs. 2 des Entwurfs (so wie in § 37 Abs. 3 MRG) nach Inkrafttreten der Reform des Außerstreitgesetzes (dessen Termin noch nicht endgültig feststeht, derzeit jedoch mit 1.1.2003 in Aussicht genommen wird) einige Adaptierungen notwendig sein werden: So wird in Z 2 auf § 2 Abs. 1 AußStrG n.F., in Z 4 auf die §§ 7 Abs. 1 und 46 Abs. 2 AußStrG n.F. und in Z 5 auf die §§ 24 und 25 AußStrG n.F. zu verweisen sein.

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 26 Abs. 3 WEG 1975.

Zu § 45

Diese Bestimmung entspricht - mit Ausnahme der Zitat Anpassung - vollinhaltlich dem bisherigen § 27 WEG 1975.

11. Abschnitt

Dieser Abschnitt enthält die Schluss- und Übergangsbestimmungen.

Zu § 46

Dieses Bundesgesetz soll mit 1.1.2002 in Kraft treten. Nach Maßgabe des § 48 des Entwurfs sollen seine einzelnen Bestimmungen an die Stelle der jeweils korrespondierenden Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 treten.

Zu § 47

Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes soll das Wohnungseigentumsgesetz 1975 außer Kraft treten. Die Übergangsregelungen des § 29

Abs. 1 bis 3 WEG 1975 gelten jedoch für die davon bis zu diesem Zeitpunkt erfassten Rechtsverhältnisse weiter. Dagegen verliert die Übergangsregelung des § 29 Abs. 4 WEG 1975 mangels praktischen Anwendungsbereichs mit Ablauf des 31.12.2001 ihre Geltung. Auch die Übergangsregelung des § 29 Abs. 5 WEG 1975 wird wegen der daran geübten Kritik (vgl. *Call*, Rätselfhaftes Übergangsrecht - dargestellt am Beispiel des § 29 Abs 5 WEG idF der Wohnrechtsnovelle 2000 über eine ehemalige Hausbesorgerwohnung, wobl 2000, 253) nicht aufrecht erhalten.

Zu § 48

Allgemeines:

Trotz der Schaffung eines formal gänzlich neuen Wohnungseigentumsrechts erweisen sich nur verhältnismäßig wenige Übergangsregelungen als erforderlich, weil das neue Recht inhaltlich in weiten Teilen dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 gleicht und sich daher aus der formalen Änderung des rechtlichen Rahmens für früher begründetes Wohnungseigentum nur sehr wenige inhaltliche Verschiebungen ergeben, die es durch Übergangsbestimmungen zu regeln gilt. Ansonsten tritt auch für früher begründete Wohnungseigentumsverhältnisse das neue Recht ohne weiteres an die Stelle der korrespondierenden bisherigen Regelungen.

Zu Abs. 1:

Bei neuen Normen, die entweder das Verfahrensrecht betreffen oder sonst in gerichtliche Verfahren hineinwirken können, stellt sich regelmäßig die Frage, ob und inwieweit die neuen Bestimmungen auch in solchen Verfahren zu beachten sind, die vor dem Inkrafttreten des neuen Rechts anhängig wurden. Ohne besondere Übergangsregelung wird regelmäßig davon auszugehen sein, dass das neue (Verfahrens-)Recht auch auf schon laufende Verfahren anzuwenden ist. Für die Neugestaltung der Wohnungseigentumsbegründung durch Teilungsklage soll diese allgemeine Regel jedoch nicht gelten. Die Frage, welche Gestaltungsmöglichkeiten das Gesetz den beiden Parteien eines Zivilprozesses einräumt, wirkt bereits auf die initialen Dispositionen, also auf das Geschehen zu Beginn des Verfahrens. Daher wäre es problematisch, eine Rechtsänderung darüber schon für Verfahren wirksam werden zu lassen, die sich bei Inkrafttreten des neuen Rechts schon in einem fortgeschrittenen Stadium oder gar in höherer Instanz befinden. Deshalb wird in Abs. 1 angeordnet,

dass die Neuregelung über die Teilungsklage ausschließlich für solche Verfahren gilt, die erst nach ihrem Inkrafttreten eingeleitet, also gerichtsanhängig wurden.

Zu Abs. 2:

Entsprechend den obigen Ausführungen zu Abs. 1 wird in Abs. 2 angeordnet, dass die neue - materiellrechtliche - Bestimmung über die Wirkung der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung auf ein schon bestehendes Mietverhältnis an einem Eigentumsobjekt ausschließlich in solchen Verfahren gilt, die erst nach ihrem Inkrafttreten gerichtsanhängig wurden.

Zu Abs. 3:

Die harmonisierende Neuregelung des § 7 des Entwurfs zur Berechnung der Nutzfläche bietet keinen Anlass dafür, die Wirksamkeit von Nutzflächenberechnungen nach dem Naturmaß in einem vor dem Inkrafttreten der neuen Rechtslage eingeleiteten Verfahren in Zweifel zu ziehen. Dies wird durch Abs. 3 ausdrücklich klargestellt.

Zu Abs. 4:

Die Eigentümerpartnerschaft ist in ihrer dogmatischen Konstruktion und in ihren wesentlichen Grundzügen nur gleichsam als eine personelle Erweiterung des bisherigen gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten zu verstehen. Demgemäß wird in Abs. 4 angeordnet, dass anderwärtige Verweise auf das Ehegattenwohnungseigentum künftig als solche auf die Eigentümerpartnerschaft zu verstehen sind.

An dieser Stelle sei bemerkt, dass sich der Oberste Gerichtshof erst jüngst mit kompetenzrechtlichen Fragen im Zusammenhang mit solchen Verweisen befasst hat. Demnach sind zwar nach der so genannten "Veränderung des Wohnbauwesens" (B-VG-Novelle 1987, BGBl. Nr. 640, i.V.m. B-VG-Novelle 1988, BGBl. Nr. 685) die Länder befugt, die für die Regelung der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung notwendigen Bestimmungen auf dem Gebiet des Zivilrechts - mit Ausnahme von solchen über die Auflösung von Bestandverhältnissen - zu treffen; in Art. VII Abs. 2 Z 1 der B-VG-Novelle 1988 wurde aber (unter anderem) § 49 Abs. 4 letzter Satz WFG 1984, BGBl. Nr. 482, von der Überführung in Landesrecht mit Wirkung vom 1.1.1989 ausgenommen.

Das bedeutet im Ergebnis, dass es zwar in die Zuständigkeit der Länder fällt, im Zuge der Wohnbauförderung die Einverleibung eines Veräußerungsverbots

zugunsten des Landes vorzusehen und nach erfolgter Einverleibung dieses Verbots die Eigentumsübertragung unter Lebenden an die Zustimmung des Landes zu binden; es fällt jedoch noch immer - auch nach Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes - in die Zuständigkeit des Bundes, Ausnahmen von einem derartigen Zustimmungserfordernis zugunsten bestimmter Personen - bisher von Ehegatten, in Zukunft von sogenannten "Eigentümerpartnern" - zu normieren, wie sie in § 49 Abs. 4 letzter Satz WFG 1984 vorgesehen sind (vgl. immolex 2001/58 = JBI 2001, 316).

Zu Abs. 5:

Infolge der Vereinheitlichung der Fristen zur Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümergeinschaft wegen formeller Mängel stellt sich nun die intertemporale Frage, für welche Beschlüsse der Eigentümergeinschaft bereits das neue Recht gilt. Das sachlich zutreffende Abgrenzungskriterium hierfür ist die Bekanntmachung des Beschlusses. Da die Bekanntmachung gemäß § 24 Abs. 5 des Entwurfs nicht nur durch Anschlag, sondern auch durch Übersendung an die Anschriften der Eigentumsobjekte oder sonst namhaft gemachte Anschriften erfolgen kann, ist es durchaus denkbar, dass ein und derselbe Beschluss verschiedenen Wohnungseigentümern zu verschiedenen Zeitpunkten bekanntgemacht wurde. In weiterer Folge ist es daher möglich, dass ein Beschluss manchen Eigentümern noch vor, anderen aber erst nach dem Inkrafttreten des neuen Rechts bekannt gemacht wurde. In diesem Fall könnte es zu unterschiedlichen Anfechtungsfristen bei den einzelnen Miteigentümern kommen.

Zu Abs. 6:

Zur Vermeidung einer Rückwirkung der Verkürzung der Verjährungsfrist für den Anspruch auf Rechnungslegung gilt die neue Verjährungsfrist von drei Jahren nur für Abrechnungsperioden, die nach dem Inkrafttreten des neuen Rechts enden.

Zu Abs. 7:

Zur Vermeidung einer Rückwirkung gilt die in § 37 Abs. 1 des Entwurfs vorgenommene Konkretisierung und Verschärfung des Annahmeverbots vor Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nur für Zahlungen, die nach dem Inkrafttreten des neuen Rechts geleistet wurden.

Zu § 49

Die Vollziehung des Wohnungseigentumsgesetzes fällt gemäß §§ 2, 16a und Anlage F Z 1 zu § 2 des Bundesministeriengesetzes 1986, BGBl. Nr. 76 i.d.F. BGBl. I. Nr. 141/2000, in die Zuständigkeit des Bundesministers für Justiz.

