



REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

BMJ-B7.111/0001-I 7/2005

An das
Präsidium des Nationalrats
Parlament
1017 Wien

Museumstraße 7
1070 Wien

Briefanschrift
1016 Wien, Postfach 63

e-mail
kzl.b@bmj.gv.at

Telefon
(01) 52 1 52-0*

Telefax
(01) 52 1 52/2829

Sachbearbeiter

Dr. Arno Engel

Klappe 2733

(DW)

Betrifft: Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz und das Landpachtgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2005 – WRN 2005).
Begutachtungsverfahren.

Das Bundesministerium für Justiz beehrt sich, den Entwurf einer Wohnrechtsnovelle 2005 samt Erläuterungen in 25-facher Ausfertigung mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme zu übersenden.

Die im Begutachtungsverfahren befassten Stellen wurden um Stellungnahme bis

4. März 2005

ersucht.

Es darf darauf hingewiesen werden, dass der Gesetzesentwurf auch auf der Website des Bundesministeriums für Justiz (www.bmj.gv.at) zum Download bereitsteht.

14. Jänner 2005
Für die Bundesministerin:
Dr. Gerhard Hopf

Elektronisch gefertigt



BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

Wohnrechtsnovelle 2005

BMJ-B7.111/0001-I 7/2005

**Entwurf eines Bundesgesetzes,
mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002,
das Mietrechtsgesetz und
das Landpachtgesetz geändert werden
(Wohnrechtsnovelle 2005 - WRN 2005)**

**Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das
Mietrechtsgesetz und das Landpachtgesetz geändert werden
(Wohnrechtsnovelle 2005 – WRN 2005)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

**Artikel 1
Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002**

Das Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, zuletzt geändert durch das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, BGBl. I Nr. 113/2003, wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 2 wird der Punkt am Ende des Absatzes durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur platzsparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.“;

b) in Abs. 5 wird die Wendung „§ 18 Abs. 1“ durch die Wendung „§ 18 Abs. 1 und 2“ ersetzt.

2. § 3 Abs. 2 lautet:

„(2) Die Begründung von Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.“

3. § 5 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 wird im ersten Satz die Wendung „den Mindestanteil nicht unterschreitet“ durch die Wendung „dem Mindestanteil entspricht“ und wird im zweiten Satz die Wendung „den halben Mindestanteil nicht unterschreiten“ durch die Wendung „dem halben Mindestanteil entsprechen“ ersetzt;

b) Abs. 2 lautet:

„(2) Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug kann bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von einer Person oder Eigentümerpartnerschaft erworben werden, der Wohnungseigentum an einer Wohnung oder einem selbständigen Geschäftsraum der Liegenschaft (Bedarfsobjekte) zukommt; dabei kann ein Wohnungseigentümer mehrerer Bedarfsobjekte schon während der dreijährigen Frist eine entsprechende Mehrzahl von Abstellplätzen erwerben. Darüber hinaus kann der Wohnungseigentümer eines Bedarfsobjekts während der dreijährigen Frist mehrere Abstellplätze nur erwerben, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen und als Wohnungseigentumsobjekte gewidmeten Abstellplätze die Zahl der Bedarfsobjekte übersteigt; bei der Berechnung der überzähligen Abstellplätze ist der schriftlich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Abstellplatz zu berücksichtigen. Nach Ablauf der dreijährigen Frist können auch andere Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben. Für den Wohnungseigentumsorganisator, der bei der Wohnungseigentumsbegründung und dem Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte unmittelbar und hauptverantwortlich tätig war, gelten die Beschränkungen des ersten und zweiten Satzes nicht.“;

c) in Abs. 3 wird das Klammerzitat „§ 13 Abs. 1“ durch das Klammerzitat „§ 13 Abs. 2“ ersetzt.

4. In § 6 Abs. 1 Z 2 wird die Wendung „Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge“ durch die Wendung „wohnungseigentumstauglichen Objekten“ ersetzt.

5. § 8 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 wird der Strichpunkt nach der Wendung „im Sinne des § 2 Abs. 3“ durch einen Punkt ersetzt und entfällt der letzte Halbsatz;

b) in Abs. 2 wird im ersten Satz nach der Wendung „im Sinne des § 2 Abs. 3“ die Wendung „sowie mit offenen Balkonen und Terrassen“ eingefügt;

c) in Abs. 3 wird im ersten Satz nach dem Wort „Nutzfläche“ die Wendung „ - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - “ eingefügt.

6. § 9 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift lautet:

„Ermittlung und Änderung der Nutzwerte“;

b) in Abs. 5 wird die Wendung „die Summe ihrer Nutzwerte“ durch die Wendung „ihre Summe“ ersetzt;

c) folgender Abs. 6 wird angefügt:

„(6) Die Nutzwerte können auch ohne gerichtliche Entscheidung abweichend vom Nutzwertgutachten (Abs. 1) festgesetzt werden, indem ein neues Nutzwertgutachten eingeholt wird und sämtliche Wohnungseigentümer den Ergebnissen dieses Gutachtens öffentlich beglaubigt schriftlich zustimmen.“.

7. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift lautet:

**„Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung;
Änderung der Miteigentumsanteile“;**

b) die Abs. 3 und 4 lauten:

„(3) Sollen auf Grund einer gerichtlichen (§ 9 Abs. 2 und 3) oder einvernehmlichen (§ 9 Abs. 6) Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile geändert werden, so kann dies bei bereits einverleibtem Wohnungseigentum durch Berichtigung gemäß § 136 Abs. 1 GBG 1955 geschehen, sofern dies bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 vH führt. Die Berichtigung kann von jedem der von der Änderung betroffenen Miteigentümer beantragt werden; einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten bedarf es nicht. Bücherliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile.

(4) Liegen die im vorstehenden Absatz genannten Voraussetzungen einer Berichtigung gemäß § 136 Abs. 1 GBG 1955 nicht vor, so haben die Miteigentümer zur Änderung der Miteigentumsanteile entsprechend einer gerichtlichen oder einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß zu

übernehmen und zu übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt 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.“.

8. § 13 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 3 werden im ersten Satz der Beistrich hinter dem Wort „belastet“ und das nachfolgende Wort „veräußert“ aufgehoben;

b) dem Abs. 3 werden folgende Sätze angefügt:

„Unter der selben Voraussetzung hat ein Partner im Fall eines Konkurses über das Vermögen des anderen Partners das Recht auf Aussonderung von dessen halbem Mindestanteil (§ 44 KO). Jeder der Partner darf seinen Anteil am Mindestanteil nur mit Zustimmung des anderen Partners veräußern.“;

c) Abs. 6 lautet:

„(6) Der vertragliche Ausschluss einer Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft (§ 830 ABGB) bedarf der Schriftform und ist nur für drei Jahre ab Abschluss der jeweiligen Ausschlussvereinbarung rechtswirksam. Ausnahmsweise kann ein solcher Aufhebungsausschluss auch für längere Zeit oder unbefristet vereinbart werden, wenn für einen der Partner eine bloß dreijährige Bindung aus triftigen Gründen, etwa wegen seines hohen Alters, unzumutbar wäre. Eine Ausschlussvereinbarung kann schriftlich beliebig oft wiederholt werden. Sind die Partner Ehegatten und dient ihr Wohnungseigentumsobjekt wenigstens einem von ihnen zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während der Ehe die Aufhebungsklage des anderen unzulässig. Dient das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt einem minderjährigen Partner zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während dessen Minderjährigkeit die Aufhebungsklage des anderen unzulässig.“.

9. § 14 lautet:

„§ 14. (1) Beim Tod eines Partners gilt für den Anteil des Verstorbenen – unter Ausschluss sonstigen Erwerbs von Todes wegen, aber vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung nach Abs. 5 – Folgendes:

1. Der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum geht von Gesetzes wegen unmittelbar ins Eigentum des überlebenden Partners über.
2. Der Eigentumsübergang tritt jedoch nicht ein, wenn der überlebende Partner innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist entweder auf ihn verzichtet oder gemeinsam mit den Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung schließt, auf Grund derer der Anteil des Verstorbenen einer anderen Person zukommt.
3. Verzichtet der überlebende Partner auf den Eigentumsübergang, so hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.
4. Solange die Möglichkeit des Verzichts besteht, sind die Rechte des überlebenden Partners am Anteil des Verstorbenen auf jene eines Verwalters (§ 837 ABGB) beschränkt.
5. Erwirbt der überlebende Partner den Anteil des Verstorbenen nach Z 1 oder geht dieser Anteil auf Grund einer Vereinbarung nach Z 2 auf eine andere Person über, so gilt für die Eintragung in das Grundbuch § 182 Abs. 3 AußStrG sinngemäß.

(2) Der überlebende Partner, der den Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und Wohnungseigentum gemäß Abs. 1 Z 1 erwirbt, hat der Verlassenschaft nach dem Verstorbenen die Hälfte des Verkehrswerts (§ 2 Abs. 2 LBG) des Mindestanteils zu bezahlen (Übernahmepreis). Eine einvernehmliche Bestimmung des Übernahmepreises ist nur zulässig, wenn kein Inventar zu errichten ist und soweit dadurch nicht in Rechte von Gläubigern oder Pflichtteilsberechtigten des Verstorbenen eingegriffen wird.

(3) Ist der überlebende Partner ein Pflichtteilsberechtigter des Verstorbenen und war Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung, die dem Überlebenden zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, so beträgt der vom überlebenden Partner an die Verlassenschaft nach dem Verstorbenen zu bezahlende Übernahmepreis nur ein Viertel des Verkehrswerts des Mindestanteils; Abs. 2 zweiter Satz gilt entsprechend. Ist dem überlebenden Partner die sofortige Zahlung dieses verminderten Übernahmepreises nach seinen Verhältnissen, insbesondere seinem Vermögen, seinem Einkommen, seinen Sorgepflichten, seinen Aufwendungen für die Wohnung und zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Lebenshaltung, nicht zumutbar, so hat das Verlassenschaftsgericht mangels einer anders lautenden Vereinbarung auf Antrag die Zahlungspflicht bis zu einer Frist von

höchstens fünf Jahren hinauszuschieben oder die Zahlung in Teilbeträgen innerhalb dieses Zeitraums zu bewilligen; in beiden Fällen ist eine angemessene Verzinsung festzusetzen.

(4) Die in Abs. 2 und 3 bestimmte Zahlungspflicht des überlebenden Partners kann durch letztwillige Verfügung des anderen Partners oder Schenkung auf den Todesfall erlassen werden.

(5) 1. Die Partner können durch eine vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung schriftlich geschlossene Vereinbarung bestimmen, dass anstelle des gesetzlichen Eigentumsübergangs nach Abs. 1 Z 1 der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum einer anderen natürlichen Person zukommt. Der durch eine solche Vereinbarung Begünstigte erwirbt durch den Erbfall nicht unmittelbar Eigentum am halben Mindestanteil, sondern erhält damit erst einen Anspruch auf dessen Übereignung. Er hat diesen Anspruch innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist durch Anmeldung im Verlassenschaftsverfahren gegen den Nachlass des Verstorbenen geltend zu machen. Der Begünstigte hat im Fall eines Nachlasskonkurses das Recht auf Aussonderung des halben Mindestanteils (§ 44 KO), sofern Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung ist, die ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Der Begünstigte hat für die Übereignung des Anteils des Verstorbenen am Mindestanteil den Übernahmepreis nach Abs. 2, bei entsprechendem Vorliegen der in Abs. 3 erster Satz genannten Voraussetzungen aber nur den verminderten Übernahmepreis nach Abs. 3 an die Verlassenschaft nach dem Verstorbenen zu bezahlen; für die Erlassung dieser Zahlungspflicht durch letztwillige Verfügung oder Schenkung auf den Todesfall gilt Abs. 4.

2. Unterlässt der Begünstigte die fristgerechte Verfolgung seines Anspruchs, so tritt der Eigentumsübergang nach Abs. 1 Z 1 mit der Rechtsfolge des Abs. 2 oder 3 ein. Gleiches gilt, wenn der Begünstigte den Erbfall nicht erlebt. Wenn der Begünstigte nach dem Erbfall, aber vor seiner Eintragung im Grundbuch stirbt, gilt für den Anspruch des Begünstigten die Regelung des Abs. 1 Z 1 entsprechend.

(6) In den Fällen des Abs. 2 und 5 Z 1 vierter und fünfter Satz gelten die dort vorgesehenen Begünstigungen auch für einen im gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner stehenden Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug, der von den Partnern zur einheitlichen Benützung zusammen mit der Wohnung gewidmet war.“

10. § 15 wird wie folgt geändert:

a) Der bisherige Text erhält die Absatzbezeichnung „(1)“;

b) dem bisherigen Text wird folgender Abs. 2 angefügt:

„(2) Ist im Zeitpunkt des Todes eines der beiden bisherigen Ehegatten ein Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse anhängig und gehört auch das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt zum Gegenstand dieses Verfahrens, so gehen die darüber im Aufteilungsverfahren getroffenen Anordnungen den Regelungen des § 14 vor.“

11. § 18 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 wird die Wendung „Abs. 3 zweiter Satz“ durch die Wendung „Abs. 4 zweiter Satz“ ersetzt;

b) Abs. 2 und 3 lauten:

„(2) Die Wohnungseigentümer können der Eigentümergemeinschaft aus ihrem Miteigentum erfließende Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten, wodurch die Eigentümergemeinschaft diese Ansprüche erwirbt und in eigenem Namen geltend machen kann.

(3) Die Eigentümergemeinschaft wird vertreten:

1. wenn ein Verwalter bestellt ist,

a) durch den Verwalter,

b) in Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,

c) bei Bestellung eines Eigentümerversetzers nach § 22 in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich nur durch den Eigentümerversetzer;

2. wenn kein Verwalter bestellt ist,

a) durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,

b) bei Bestellung eines vorläufigen Verwalters nach § 23 nur durch diesen.“

c) der bisherige Abs. 3 erhält die Absatzbezeichnung „(4)“.

12. In § 19 lautet der zweite Satz:

„Name und Anschrift des Verwalters sind bei Bestellung durch das Gericht von Amts wegen, sonst auf Grund einer Urkunde über die Bestellung zum Verwalter, sofern die Unterschriften auch nur eines Wohnungseigentümers sowie des Verwalters darauf öffentlich beglaubigt sind, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch ersichtlich zu machen.“

13. § 20 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 6 lautet:

„(6) Der Verwalter hat alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen entweder über ein für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder über ein ebenso einsehbares Anderkonto durchzuführen.“;

b) dem Abs. 7 wird folgender Satz angefügt:

„Der Verwalter hat auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags, besonders über die Entgeltvereinbarungen und den Umfang der vereinbarten Leistungen, und im Fall einer schriftlichen Willensbildung (§ 24 Abs. 1) über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer zu geben.“

14. § 21 Abs. 4 lautet:

„(4) Nach Auflösung des Verwaltungsvertrags durch das Gericht ist die Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch von Amts wegen zu löschen. Wird der Verwaltungsvertrag auf andere Art aufgelöst, so ist die Ersichtlichmachung des Verwalters auf Grund einer Urkunde über die Kündigung oder die sonstige Auflösung des Vertrags auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch zu löschen; die Urkunde muss bei Auflösung durch den Verwalter dessen öffentlich beglaubigte Unterschrift, ansonsten die öffentlich beglaubigte Unterschrift eines Wohnungseigentümers tragen.“

15. § 24 Abs. 5 lautet:

„(5) Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sind durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stiegehäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) bekannt zu

machen. Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, dass ihm Beschlüsse darüber hinaus auf dem Postweg an eine inländische Zustellanschrift oder elektronisch übermittelt werden. Für den Beginn der Frist zur Anfechtung eines Beschlusses ist aber allein dessen Anschlag im Haus maßgeblich.“

16. § 25 Abs. 2 und 3 lauten:

„(2) Die Einberufung der Eigentümerversammlung und die dabei zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände sind mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise bekannt zu machen.

(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 auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise bekannt zu machen. 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 Wohnungseigentümer zugleich mit der Bekanntmachung der Niederschrift gesondert aufzufordern, sich zu dieser Frage ihm gegenüber innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu äußern.“

17. In § 27 Abs. 1 Z 2 lit. a wird die Wendung „§ 18 Abs. 3 zweiter Satz“ durch die Wendung „§ 18 Abs. 4 zweiter Satz“ ersetzt.

18. § 30 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Im Einleitungssatz wird nach der Wendung „gegen die übrigen Wohnungseigentümer“ die Wendung „, im Fall der Z 5 aber gegen den Verwalter“ eingefügt;

b) in Z 3 entfällt die Wortfolge „gegen Bestellung einer Hypothek auf seinem Miteigentumsanteil und Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen“;

c) Z 5 und 6 lauten:

„5. dem Verwalter bei Verstößen gegen § 20 Abs. 2 bis 6 die Einhaltung dieser Pflichten aufgetragen oder der Verwaltungsvertrag wegen grober Verletzung der Pflichten des Verwalters aufgelöst wird (§ 21 Abs. 3),

6. ein Verwalter (§§ 19 ff.) oder ein vorläufiger Verwalter (§ 23) bestellt wird,“;

d) Z 8 lautet:

„8. die Unwirksamkeit jener Bestimmungen einer Gemeinschaftsordnung festgestellt wird, die § 26 widersprechen, und“.

19. § 31 Abs. 2 lautet:

„(2) Die Rücklage ist für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden. Sie ist entweder auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem ebenso einsehbaren Anderkonto fruchtbringend anzulegen.“

20. § 34 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 lautet der erste Satz:

„Die Abrechnung ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer an die Anschrift seines Wohnungseigentumsobjekts oder an eine andere von ihm bekannt gegebene inländische Zustellanschrift, beim Wohnungseigentümer eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge an eine von diesem bekannt zu gebende inländische Zustellanschrift, zu übermitteln.“;

b) dem Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„Besteht der Mangel der Abrechnung nur in einer inhaltlichen Unrichtigkeit, so hat sich die gerichtliche Entscheidung auf die Feststellung der Unrichtigkeit zu beschränken.“.

21. In § 37 Abs. 2 Z 2 wird die Wendung „seines Wohnungseigentums“ durch die Wendung „für die – allenfalls noch durchzuführende – Begründung von Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten“ ersetzt.

22. § 43 wird wie folgt geändert:

a) In § 43 Abs. 1 wird die Wendung „seines Wohnungseigentums am zugesagten Objekt“ durch die Wendung „in die Begründung von Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten“ ersetzt;

b) Abs. 4 lautet:

„(4) Wenn zu Gunsten des Wohnungseigentumsbewerbers eine Anmerkung nach § 40 Abs. 2 oder eine Streitmerkung nach Abs. 3 eingetragen ist, hat im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft der Ersteher sowie im Fall der Verwertung der Liegenschaft in der Insolvenz des Liegenschaftseigentümers der Ersteher oder Erwerber die dem Wohnungseigentumsbewerber auf Grund dieser Anmerkungen zustehenden Rechte nach Maßgabe des § 150 der Exekutionsordnung zu übernehmen.“;

c) nach Abs. 4 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Wird auf Grund einer Klage nach Abs. 1 Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten begründet, so hindert dies nachfolgende Anmerkungen der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs. 2) nicht.“

23. § 45 Abs. 3 lautet:

„(3) Die Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die nach der Widmung des Alleineigentümers als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.“

24. In § 52 Abs. 2 Z 2 wird der Punkt am Ende der Ziffer durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„dem Verwalter kommt überdies auch dann Parteistellung zu, wenn Gegenstand des Verfahrens ein Verhalten des Verwalters ist.“

25. In § 56 werden dem Abs. 1 folgende Sätze angefügt:

„In den Fällen des § 14 Abs. 2 und 5 Z 1 vierter Satz gelten die dort vorgesehenen Begünstigungen auch für einen Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug, der gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975 mit der Wohnung verbunden ist. Die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an einem im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug bedarf nicht der Zustimmung der anderen Miteigentümer; eine Nutzwertfestsetzung gemäß § 9 Abs. 2, 3 oder 6 ist entbehrlich, wenn sich der Nutzwert des Abstellplatzes zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt.“

26. § 57 samt Überschrift lautet:

**„Begründung von Wohnungseigentum
auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975**

§ 57. (1) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2005 kann - ungeachtet eines allfälligen Widerspruchs zu Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 – die Einverleibung von Wohnungseigentum auf Grund von Urkunden beantragt werden, die noch nach der Rechtslage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 erstellt wurden, sofern die Wohnungseigentumsbegründung nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 gültig gewesen wäre.

(2) Wurde nach dem 30. Juni 2002 und vor dem In-Kraft-Treten des Abs. 1 Wohnungseigentum auf Grund von Urkunden begründet, die noch nach der Rechtslage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 erstellt wurden, so ist die Wohnungseigentumsbegründung ungeachtet eines allfälligen Widerspruchs zu Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 gültig, wenn sie nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 gültig gewesen wäre.“

27. Nach § 57 wird folgender § 58 samt Überschrift angefügt:

„Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2005

§ 58. (1) § 56 Abs. 1 letzter Satz und § 57 Abs. 1 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005, BGBl. I Nr. XXX/2005, treten mit dem Kundmachung der Wohnrechtsnovelle 2005 folgenden Tag in Kraft. Im Übrigen treten die Änderungen dieses Bundesgesetzes durch die Wohnrechtsnovelle 2005 mit 1. Juli 2005 in Kraft.

(2) § 5 Abs. 2 letzter Satz in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 ist auch anzuwenden, wenn der Erwerb des Abstellplatzes vor dem 1. Juli 2005 stattgefunden hat. Wurde der dem Erwerb dienende Grundbuchsantrag vor dem 1. Februar 2005 eingebracht, so gilt die Ausnahmeregelung für jede Person, der gemäß § 2 Abs. 6 zweiter Satz die Eigenschaft eines Wohnungseigentumsorganisationsorgans zukommt.

(3) § 10 Abs. 3 und 4 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 ist anzuwenden, wenn im Fall einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung das darüber geführte Verfahren nach dem 30. Juni 2005 geendet hat oder im Fall einer einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung das neue Gutachten nach dem 30. Juni 2005 erstattet wurde.

(4) Das Schriftformgebot des § 13 Abs. 6 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 gilt für Vereinbarungen, die nach dem 30. Juni 2005 geschlossen werden.

(5) § 14 Abs. 1, 2 und 3 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 ist anzuwenden, wenn der Partner nach dem 30. Juni 2005 stirbt. § 14 Abs. 4 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 ist anzuwenden, wenn die Erlassung der Zahlungspflicht nach dem 30. Juni 2005 verfügt oder vereinbart wird. Das Formgebot des § 14 Abs. 5 Z 1 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 gilt für Vereinbarungen, die nach dem 30. Juni 2005 geschlossen werden; die übrigen Regelungen des § 14 Abs. 5 Z 1 sowie § 14 Abs. 5 Z 2 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 sind anzuwenden, wenn der Partner nach dem 30. Juni 2005 stirbt.

(6) § 24 Abs. 5 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 ist auf Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, die nach dem 30. Juni 2005 gefasst werden, und auf sonstige Bekanntmachungen, die nach dem 30. Juni 2005 vorgenommen werden, anzuwenden. Jeder Verwalter hat die Wohnungseigentümer bis spätestens zum 30. September 2005 schriftlich darüber zu informieren, dass eine postalische oder elektronische Übermittlung von bekannt zu machenden Schriftstücken nur noch auf Verlangen geschieht.

(7) Hat ein Wohnungseigentumsbewerber in einer vor dem 1. Juli 2005 erhobenen Einverleibungsklage gemäß § 43 Abs. 1 die Einwilligung in die Einverleibung von Wohnungseigentum nur hinsichtlich des ihm zugesagten Objekts begehrt, so steht die Regelung des § 3 Abs. 2 einer Klagsstattgebung nicht entgegen.

(8) Hat ein Wohnungseigentumsbewerber vor dem 1. Juli 2005 sein Aussonderungsrecht oder sein Widerspruchsrecht jeweils gemäß § 43 Abs. 4 in der Fassung vor dem In-Kraft-Treten der Wohnrechtsnovelle 2005 gerichtlich geltend gemacht, so gilt für diese Rechte die bisherige Rechtslage weiter.“

28. Der bisherige § 57 erhält die Paragraphenbezeichnung „§ 59.“.

Artikel 2

Änderung des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, BGBl. I Nr. 113/2003, und das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs vom 11.12.2003, BGBl. I Nr. 2/2004, wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Abs. 4 lautet die Z 2:

„2. Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder durch einen mit einem Dachbodenausbau verbundenen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass darin oder in einem mit dem Ausbau des Dachbodens verbundenen Aufbau – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – eine Wohnung oder eine Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,“

2. § 3 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 lautet der erste Satz:

„Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden.“;

b) in Abs. 2 Z 2 wird nach der Wendung „ernsten Schäden des Hauses“ die Wendung „oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung“ eingefügt.

3. § 10 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 3 Z 1 entfällt der Beistrich am Ende der Ziffer und wird folgende Wendung angefügt:

„sowie die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaf gewordenen Heiztherme,“;

b) in Abs. 4 lauten die Z 1 und 2:

“1. bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung,

2. bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter,“;

c) nach Abs. 4 wird folgender Abs. 4a eingefügt:

“(4a) Entspricht eine rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruchs in Form oder Inhalt nicht der Regelung des Abs. 4, so hat der Vermieter den Mieter zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern. Der Verlust des Ersatzanspruchs tritt nur ein, wenn der Mieter einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.“.

4. Dem § 12 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Ist der Mietgegenstand eine Seniorenwohnung, wurde im Mietvertrag die Bereitstellung einer Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe vereinbart und hatte der Hauptmieter bei Abschluss des Mietvertrags das 60. Lebensjahr bereits vollendet, so steht ihm das Recht der Abtretung der Hauptmietrechte an Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht zu. Eine Seniorenwohnung liegt vor, wenn sowohl die Wohnung als auch die allgemeinen Teile des Hauses, über die sie erreicht werden kann, eigens – etwa durch barrierefreie Zugänge, besondere sanitäre Einrichtungen oder besondere Sicherheitseinrichtungen – für ein altengerechtes Wohnen ausgestattet sind.“

5. In § 12a wird dem Abs. 2 folgender Satz angefügt:

„Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.“

6. In § 14 wird dem Abs. 3 folgender Satz angefügt:

„In dem in § 12 Abs. 3 genannten Fall sind Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht eintrittsberechtigt.“

7. § 15a wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 entfällt in der Z 4 die Wendung „und auch nicht innerhalb angemessener Frist nach Anzeige durch den Mieter vom Vermieter brauchbar gemacht wird“;

b) dem Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Ist die Wohnung oder ein Ausstattungsmerkmal im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags nicht brauchbar, so ist dies für die Einstufung der Wohnung im Categoriesystem nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter die Unbrauchbarkeit dem Vermieter angezeigt und dieser den Mangel nicht in angemessener Frist, höchstens aber binnen dreier Monate ab Zugang der Anzeige, behoben hat.“

8. In § 16 wird dem Abs. 9 folgender Satz angefügt:

„Eine sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ergebende Unwirksamkeit des erhöhten Hauptmietzinses ist innerhalb der in Abs. 8 genannten Fristen ab dem Erhöhungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.“

9. § 29 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 wird in Z 3 das Wort „Zeitablauf“ durch die Wendung „Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer“ ersetzt, wird in Z 3 nach dem Wort „erlischt“ ein Beistrich eingefügt, wird der Punkt am Ende der Z 3 durch einen Beistrich ersetzt und wird nach der Z 3 folgende Z 3a eingefügt:

„3a. durch Ablauf des dreijährigen Erneuerungszeitraums im Fall des Abs. 3 lit. b erster Satz,“;

b) Abs. 3 lautet:

„(3) a) Mietverträge auf bestimmte Zeit, deren Ablauf wegen eines Verstoßes gegen die Regelungen des Abs. 1 Z 3 oder des Abs. 4 nicht durchgesetzt werden kann, gelten als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen oder erneuert.

b) Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer nicht aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei Jahre erneuert; der Mieter hat jedoch jederzeit das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert.“;

c) dem Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:

„Nach Abs. 3 lit. b erster Satz befristete Mietverträge können schriftlich – bei Wohnungen um mindestens drei Jahre – erneuert werden.“.

10. In § 37 Abs. 3 Z 16 wird im ersten Satz nach dem Wort „gemäß“ die Wendung „§ 59 Abs. 2,“ eingefügt und wird im zweiten Satz nach der Wendung „Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG)“ der Gliedsatz „, mit dem ein Sachbeschluss aufgehoben wurde,“ eingefügt.

11. § 45 wird wie folgt geändert:

a) Dem Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.“;

b) dem Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Der letzte Satz des Abs. 1 gilt entsprechend.“.

12. In § 46 wird dem Abs. 2 folgender Satz angefügt:

„Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.“

13. In § 46a wird dem Abs. 6 folgender Satz angefügt:

„Eine sich aus einer Anhebung nach Abs. 2 bis 5 ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem jeweiligen Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.“

14. Nach § 49d wird folgender § 49e samt Überschrift eingefügt:

„Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2005

§ 49e. (1) Die Änderungen der §§ 1, 3, 10, 12, 14, 15a, 16, 29, 37, 45, 46 und 46a durch die Wohnrechtsnovelle 2005, BGBl. I Nr. XXX/2005, treten mit 1. Juli 2005 in Kraft.

(2) § 10 Abs. 4 und 4a in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 ist anzuwenden, wenn der Mietvertrag nach dem 30. Juni 2005 aufgelöst wird.

(3) § 12 Abs. 3, § 14 Abs. 3 und § 15a Abs. 1 und 2 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 gelten für Mietverträge, die nach dem 30. Juni 2005 geschlossen wurden.

(4) § 12a Abs. 2, § 16 Abs. 9, § 45 Abs. 1 und 2, § 46 Abs. 2 und § 46a Abs. 6 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 sind auch anzuwenden, wenn die Anhebung vor dem 1. Juli 2005 stattgefunden hat, doch beginnt die dreijährige Frist in diesen Fällen – ausgenommen jene nach § 16 Abs. 9 – erst mit 1. Juli 2005 zu laufen.

(5) § 29 Abs. 3 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 ist anzuwenden, wenn die wirksam vereinbarte oder verlängerte Vertragsdauer nach dem 30. Juni 2005 endet.

(6) Im Übrigen ist die Wohnrechtsnovelle 2005 ab dem 1. Juli 2005 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2005 geschlossen worden sind.

(7) Die Aufhebung der §§ 20 Abs. 1 Z 2 lit. f und 49b Abs. 6 MRG durch den Verfassungsgerichtshof, BGBl. I Nr. 2/2004, ist nur für die die Kalenderjahre nach 2004 betreffenden Hauptmietzinsabrechnungen zu berücksichtigen.“

Artikel 3

Änderung des Landpachtgesetzes

Das Landpachtgesetz, BGBl. Nr. 451/1969, zuletzt geändert durch das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, BGBl. I Nr. 113/2003, wird wie folgt geändert:

In § 12 Z 7 wird im ersten Satz nach dem Wort „gemäß“ die Wendung „§ 59 Abs. 2,“ eingefügt, wird im zweiten Satz nach der Wendung „Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG)“ der Gliedsatz „, mit dem ein Sachbeschluss aufgehoben wurde,“ eingefügt und entfällt im dritten Satz die Wendung „abweichend von § 65 Abs. 3 Z 5 und § 68 Abs. 1 AußStrG“.

VORBLATT

1. Problem

Im Jahr 2002 wurde das Wohnungseigentumsrecht – durchaus mit inhaltlichen Änderungen gegenüber der vorangegangenen Rechtslage – neu kodifiziert. Grundsätzlich traf das Wohnungseigentumsgesetz 2002 zwar bei allen beteiligten Interessenskreisen auf Zustimmung und wurde von allen Seiten als eine substantielle Verbesserung gegenüber dem alten Gesetz empfunden. Doch zeigten sich schon bald einige Unzulänglichkeiten vor allem im Übergangsrecht. Und überdies traten durch die umfangreiche literarische Rezeption, die das Wohnungseigentumsgesetz 2002 erfuhr, auch zum neuen Dauerrecht einige Zweifelsfragen zu Tage und zur einen oder anderen Regelung wurden beachtenswerte Verbesserungsvorschläge erstattet. Nach nunmehr fast drei Jahren kann die wissenschaftliche Aufarbeitung des neuen Wohnungseigentumsrechts als abgeschlossen betrachtet werden; die ersten richtungsweisenden Entscheidungen zu den Neuerungen und insbesondere zum Übergangsrecht liegen vor. Die Reform des Wohnungseigentumsrechts bliebe unvollkommen, wenn die offenkundig gewordenen Mängel und Verbesserungswürdigkeiten nicht durch einen gleichsam glättenden Gesetzgebungsakt beseitigt bzw. aufgegriffen würden.

Im Mietrecht, das einer grundlegenden Neuordnung noch entgegenseht, zeigen sich in einigen Punkten Schief lagen in der Interessenbalance zwischen dem Vermieter und dem Mieter. Die Beseitigung dieser Schief lagen und Ungerechtigkeiten kann jedoch nicht der angestrebten Mietrechtsreform im Rahmen des Gesamtprojekts zur Erneuerung des Wohnrechts vorbehalten bleiben, weil dieses Reformvorhaben nicht kurzfristig umgesetzt werden kann.

2. Ziele und Inhalte des Entwurfs

Was im Wohnungseigentumsrecht systemkonform verbessert werden kann, soll mit der hier entworfenen Novelle verbessert werden. Auf Basis der zahlreichen literarischen Beiträge, die zum Wohnungseigentumsgesetz 2002 verfasst wurden, aber auch auf Basis der aus der Vollzugsbeobachtung und insbesondere aus der Auseinandersetzung mit gerichtlichen Entscheidungen zum neuen Wohnungseigentumsrecht gewonnenen Erkenntnisse sollen nun die erkannten Mängel, Zweifelsfra-

gen und Regelungsdefizite beseitigt werden. Der grundlegende Ansatz dazu ist freilich strukturkonservativ: Die Grundsatzdiskussionen, die im Vorfeld der Gesetzwerdung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 geführt wurden, sollen nun nicht wiederholt, die systematischen Kernentscheidungen des Gesetzgebers des Jahres 2002 nicht wieder in Frage gestellt werden. Der nunmehrige Regelungsimpuls ist also nicht auf eine neuerliche Totalreform gerichtet, zumal dies durch die Resonanz, die das Wohnungseigentumsgesetz 2002 in der Praxis erfahren hat, keineswegs indiziert ist und nach nur so kurzer Zeit auch nicht sinnvoll wäre. Stattdessen will die hier vorgeschlagene Novelle unter Beachtung und Wahrung der vor drei Jahren getroffenen Systementscheidungen gleichsam nachbessern. Insofern könnte man dieses Gesetzesprojekt in seinen wohnungseigentumsrechtlichen Teilen als Konsolidierungs- oder Abrundungsnovelle bezeichnen. Ohne den – letztlich ohnehin uneinlösbaren – Anspruch auf Vollständigkeit oder Abgeschlossenheit des Reformwerks zu erheben, soll der rechtstechnische und dogmatische Standard des Wohnungseigentumsrechts sowie dessen Praxistauglichkeit optimiert werden.

Im Mietrecht sollen durch punktuelle Änderungen aufgetretene Unklarheiten bereinigt, mögliche Unbilligkeiten abgebaut und einige Fallstricke sowohl für Mieter als auch für Vermieter beseitigt werden. Größere Änderungen einzelner Rechtsinstitute oder gar die Struktur des Mietrechts verändernde Maßnahmen sieht der Gesetzesvorschlag nicht vor.

Die wichtigsten inhaltlichen Änderungen sind:

a) im Wohnungseigentumsrecht

- die Ermöglichung einer einvernehmlichen Veränderung der Nutzwerte durch ein neues Nutzwertgutachten,
- die neue Regelung der grundbücherlichen Umsetzung einer Nutzwert(neu)festsetzung,
- Klarstellungen und praxisgerechte Veränderungen bei den Regelungen über den vertraglichen Ausschluss einer Teilungsklage bei der Eigentümerpartnerschaft,
- eine durchgehende Revision der Bestimmungen über das Schicksal einer Eigentümerpartnerschaft bei Tod eines Partners unter grundsätzlicher Beibehaltung der bisherigen Systematik,

- eine Erweiterung der Handlungsmöglichkeiten der Eigentümergemeinschaft auch auf bisher allein den Wohnungseigentümern aus ihrem Eigentum bzw. aus von ihnen abgeschlossenen Verträgen erfließende Anspruchspositionen,
- eine uneingeschränkte Wahlmöglichkeit zwischen Eigenkonto und Anderkonto,
- eine vereinfachende Neuregelung der Bekanntmachung von Beschlüssen und sonstigen informationspflichtigen Inhalten,
- Verbesserungen beim Schutz des Wohnungseigentümers und
- Erleichterungs- und Sanierungsvorschriften im Übergangsrecht;

b) im Mietrecht

- die Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters um die Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner des Hauses,
- die Einführung eines Investitionersatzanspruchs auch für den Austausch einer defekt gewordenen Heiztherme,
- allgemein Erleichterungen bei der Geltendmachung des Investitionersatzanspruchs,
- eine Regelung über den partiellen Ausschluss von Eintritts- und Abtretungsrechten bei Seniorenwohnungen,
- die Statuierung einer generellen Rügeobliegenheit des Mieters vor einer Kategorieherabstufung wegen Unbrauchbarkeit eines Kategoriemerkmals und
- eine Regelung zur Vermeidung eines ungewollt unbefristeten Mietverhältnisses bei einmalig unterbliebener Auflösung eines Fristvertrags nach Ablauf der Vertragsdauer.

3. Alternativen

Es wäre durchaus denkbar, keine Änderungen an der durch das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geschaffenen Rechtslage vorzunehmen und die Lösung der zu Tage getretenen Mängel und Zweifelsfragen der Judikatur zu überlassen. Im Hinblick auf das anzuerkennende Bedürfnis nach Rechtssicherheit und nach einer möglichst konsistenten Rechtslage ist jedoch einer gesetzgeberischen Problemlösung der Vorzug zu geben.

Im Bereich des Mietrechts läge die Alternative zu diesem Entwurf darin, die Lösung der erkannten Detailprobleme der künftigen Mietrechtsreform größeren

Ausmaßes vorzubehalten. Im Hinblick auf den dafür noch nicht verlässlich abzuschätzenden Zeithorizont ist es jedoch sinnvoller, sich diesen Fragestellungen schon im Rahmen der nunmehrigen Wohnrechtsnovelle zuzuwenden.

4. Kosten

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

5. Auswirkungen auf die Beschäftigung und dem 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

Am 1. Juli 2002 – also etwas mehr als drei Monate nach der parlamentarischen Beschlussfassung – trat das neue Wohnungseigentumsgesetz 2002 in Kraft und wurde im praktischen Rechtsleben bald sehr positiv aufgenommen. Die Schlussphase des Gesetzwerdungsgeschehens war freilich dadurch gekennzeichnet, dass die im Ministerrat beschlossene Gesetzesvorlage innerhalb nur kurzer Zeit quantitativ und qualitativ stark verändert wurde und dass dabei insbesondere auch solche Umgestaltungen vorgenommen wurden, die in bestimmten Ausprägungen das gesamte Regelungssystem veränderten. Diese „systemwirksamen“ Änderungen konnten nicht mehr in allen Facetten durchgebildet und nicht mehr bei jeder Einzelregelung vollständig und lückenlos berücksichtigt werden. Unter anderem daraus resultierten einige Unzulänglichkeiten und Mängel des neuen Gesetzes, und zwar sowohl im neuen Dauerrecht als auch im Übergangsrecht. Vor allem die letzteren Defizite wurden schon bald nach dem In-Kraft-Treten des neuen Rechts spürbar, als die Rechtspraxis mit so mancher Zweifelsfrage konfrontiert war. Zeitgleich fand in der Rechtswissenschaft eine eingehende Auseinandersetzung mit den neuen wohnungseigentumsrechtlichen Normen statt. Das neue Wohnungseigentumsrecht wurde von zahlreichen Kommentatoren aus den unterschiedlichsten Aspekten beleuchtet und analysiert. Diese durchaus kritischen Betrachtungen zeigten da und dort Unklarheiten und Verbesserungswürdiges auf (vgl. etwa *Vonkilch*, Sanierungsbedarf beim WEG 2002, wobl 2004, 87 oder *Würth*, Kleine Änderungen – große Wirkungen, wobl 2004, 243). Aber auch Vertreter der rechtsberatenden Berufe und der Richterschaft befassten sich intensiv mit den neuen Regelungen; daraus wurden Kritikpunkte und Änderungsvorschläge formuliert, auch ohne dass dies jeweils unmittelbar in gerichtliche Entscheidungen Eingang gefunden hätte.

Zusammenfassend ergibt sich aus all dem folgendes Bild: Das Wohnungseigentumsgesetz 2002 wurde – nach einer ersten Eingewöhnungs- und Umstel-

lungsphase (in der beispielsweise die veränderte Paragraphennummerierung zu meistern war) – von Wissenschaft und Praxis als deutliche Verbesserung gegenüber seinem Vorläufer, dem Wohnungseigentumsgesetz 1975, empfunden und anerkannt, und zwar sowohl hinsichtlich seiner formalen Qualität als auch hinsichtlich der damit eingeführten inhaltlichen Neuerungen. Da und dort haben sich freilich Unebenheiten und Unklarheiten des neuen Gesetzes gezeigt, die zwar von der Judikatur und der außergerichtlichen Praxis durchaus gelöst und bewältigt werden können, bei denen jedoch unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit geeignete Klarstellungen durch den Gesetzgeber vorzuziehen wären. Insofern gibt es ein Bedürfnis nach einer Novellierung des Wohnungseigentumsrechts mit dem Ziel, unter Beibehaltung der im Jahr 2002 eingeführten Systematik die angesprochenen Unebenheiten zu glätten und aufgetretene Fragen eindeutig zu klären.

Im Bereich des Mietrechts steht nun nach der Neuordnung des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens im Zuge der großen Außerstreitverfahrensreform eine durchgreifende Erneuerung des materiellen Rechts an. Die Neukodifikation des Mietrechts ist freilich zumindest in rechtspolitischer Hinsicht der ambitionierteste, gleichzeitig aber auch der diffizilste Teil des Gesamtprojekts zur Erneuerung des Wohnrechts. Die zeitlichen Konturen dieses Reformvorhabens sind noch nicht genau erkennbar. Unabhängig von diesem weit gesteckten Reformziel zeigen sich jedoch da und dort Problemlagen, die zwar insgesamt keine gravierenden Auswirkungen haben, aber dennoch so bald wie möglich gelöst werden sollten.

B. Vorarbeiten

Die Problemzonen des neuen Wohnungseigentumsrechts gelangten dem Bundesministerium für Justiz einerseits aus den zahlreichen literarischen Reaktionen auf dessen In-Kraft-Treten, andererseits aber auch anlässlich des ministeriellen Mitwirkens an der Implementierung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 zur Kenntnis. Schon bald entstand daraus die Überlegung, die noch bestehenden Detailprobleme durch einen gesetzgeberischen Akt zu lösen. Vorerst wurde jedoch mit der Realisierung dieser Überlegung zugewartet, um in einer etwas längeren Zeitspanne einen möglichst vollständigen Überblick darüber zu gewinnen, an welchen Punkten im praktischen Rechtsleben noch Schwierigkeiten

auftreten. Im Frühjahr 2004 erstellte das Bundesministerium für Justiz sodann einen Vorentwurf für eine WEG-Novelle, der im Weiteren in der – um einige Experten des Wohnungseigentumsrechts ergänzten – Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ eingehend durchbesprochen wurde. Zu zwei Entwurfbestimmungen, nämlich einerseits zur Neufassung des sehr komplexen § 14 WEG 2002 und andererseits zur Frage, in welcher Weise die Erweiterung des rechtlichen „Könnens“ der Eigentümergemeinschaft ausgestaltet werden sollte, wurden aus der Arbeitsgruppe Untergruppen gebildet, die sich in intensiver Beratung im kleinen Kreis um die Konzeption der entsprechenden Regelungen bemühten. Die Beratungen zu diesem Vorentwurf kamen im September 2004 zu ihrem Abschluss. Auf Basis der erzielten Beratungsergebnisse wurden die wohnungseigentumsrechtlichen Teile des vorliegenden Ministerialentwurfs ausgearbeitet, die nach den ursprünglichen Überlegungen eigenständig zur Begutachtung hätten versandt werden sollen, während die mietrechtlichen Inhalte nach ihrer politischen Abstimmung zu einem späteren Zeitpunkt in das Gesetzesvorhaben hätten eingeklinkt werden sollen.

Die wesentlichen Impulse für die mietrechtlichen Teile dieser Novelle gingen von einem Gesetzesvorschlag aus, der im Zusammenwirken zwischen Parlament und Wissenschaft erstellt worden war. Zu diesem Gesetzesvorschlag wurden zunächst auf Expertenebene intensive Vorberatungen geführt und die damit zusammenhängenden mietrechtspolitischen Fragestellungen vertieft und in zahlreichen Punkten bereits einer Klärung zugeführt. In diese Vorberatungen zu den mietrechtlichen Teilen dieser Novelle wurde auch die Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ in zwei weiteren Sitzungen einbezogen. Auf dieser Grundlage wurden sodann am 10. Dezember 2004 auf politischer Ebene die Verhandlungen über die Änderungen im Mietrecht geführt und auch zum Abschluss gebracht. Die Zusammenführung der nunmehr konsentierten mietrechtlichen Komponenten mit den im Wesentlichen bereits zuvor erarbeiteten Änderungsvorschlägen zum Wohnungseigentumsrecht ergab den nun zur Begutachtung versendeten Entwurf einer Wohnrechtsnovelle 2005.

C. Hauptgesichtspunkte und wichtige Inhalte der wohnungseigentumsrechtlichen Teile des Entwurfs

Intention dieses Gesetzesvorhabens ist es nicht, das Wohnungseigentumsrecht nach seiner Neukodifikation im Jahr 2002 neuerlich inhaltlich tiefgrei-

fend zu verändern. Daher basiert dieser Entwurf auf den regelungstechnischen Ansätzen und regulatorischen Grundlinien des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, ohne diese abzuändern oder in Frage zu stellen. Die vor knapp drei Jahren getroffenen Systementscheidungen des Gesetzgebers sollen also unangetastet bleiben. Dies gilt für die obligatorische Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen und gewidmeten Objekten ebenso wie für die Erhebung der Kraftfahrzeug-Abstellplätze als selbständig wohnungseigentumstaugliche Objekte, für die Abstandnahme von der Schaffung einer „Binnenlegitimation“ der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer bei internen Auseinandersetzungen ebenso wie für die Dualität von Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft (§ 29 Abs. 1 WEG 2002) und sonstigen Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 Abs. 5 WEG 2002). Eine allfällige Veränderung in diesen Grundsatzfragen muss einem grundlegenderen Reformansatz – der allerdings bis auf weiteres weder in Sicht noch vom Bundesministerium für Justiz intendiert ist – vorbehalten bleiben. Gleiches gilt für die Beschreitung systematisch gänzlich neuer, im Verlauf der Entstehung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 noch nicht einmal angedachter Wege, wie etwa die von manchen Seiten gewünschte Zwitterstellung von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen als selbständige Wohnungseigentumsobjekte einerseits und als Zubehörobjekte andererseits, die bei der ja dann unbeschränkt möglichen Kombination dieser beiden Spielformen zu ungeahnten Problemen führen könnte. Der vorliegende Entwurf strebt also nicht eine – neuerliche – Reform des Wohnungseigentumsrechts an, sondern will bei grundsätzlicher Beibehaltung aller Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 nur – um ein handwerkliches Bild zu gebrauchen – einige Ecken und Kanten dieses Gesetzes abschleifen, unschöne Stellen ausbessern und hilfreiche Accessoires hinzufügen.

Zu manchen der geplanten wohnungseigentumsrechtlichen Neuerungen beschränkt sich der Entwurf nicht bloß auf einen einzigen in Gesetzessprache ausformulierten Vorschlag, sondern stellt in den jeweils dazu gegebenen Erläuterungen mögliche Alternativformulierungen oder aber anderweitige Regelungsüberlegungen zur Diskussion, so etwa zur Erweiterung der Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft, zur Bekanntmachung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft oder zur Ausgestaltung der Klage des einzelnen Wohnungseigentumsbewerbers gegen den Wohnungseigentumsorganisator. Damit wird be-

zweckt, im Begutachtungsverfahren ein umfassendes Meinungsbild auch zu den möglichen Varianten einer primär vorgeschlagenen Regelung zu erhalten.

Die bedeutsameren wohnungseigentumsrechtlichen Neuerungen dieses Entwurfs lassen sich überblicksweise folgenderweise beschreiben:

1. Der Gesetzesentwurf trifft eine Reihe von Klarstellungen, so etwa über die Wohnungseigentumstauglichkeit von Stapelparkern, über die Maßgeblichkeit der Widmung für die Wohnungseigentumsbegründung bei allen Objekten, über die Beschränkungen hinsichtlich des Erwerbs von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen während der dreijährigen Frist, über die Möglichkeit der Veräußerung eines halben Mindestanteils mit Zustimmung des Eigentümerpartners, über das Nichtvorliegen eines Schriftformerfordernisses für die ergänzende Willensbildung durch den Verwalter oder über die Vertretung der Eigentümergemeinschaft in der Rechtsbeziehung zum Verwalter außerhalb des Falls der Bestellung eines Eigentümervertreters.

2. Der Entwurf enthält erleichternde und/oder vereinfachende Neuerungen zu schon bekannten wohnungseigentumsrechtlichen Instituten, etwa über die Möglichkeit einer abweichenden Nutzwertfestsetzung auch durch ein neues Gutachten bei Konsens aller Wohnungseigentümer, über die verschiedenen Mechanismen zur grundbücherlichen Umsetzung einer Nutzwertfestsetzung, über die Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch und die Löschung dieser Ersichtlichmachung und über die Vorgangsweise bei der Klage des einzelnen Wohnungseigentümers auf Einverleibung seines Wohnungseigentums.

3. Gänzlich oder zumindest sehr weitgehend neu gestaltet wurden die Regelungen über den Verzicht auf die Aufhebung einer Eigentümerpartnerschaft, über das Schicksal der Eigentümerpartnerschaft bei Tod eines Partners, über die Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft bzw. die Möglichkeit von deren Erweiterung durch Abtretung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer, über die Kundmachung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft und über den Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers bei Zwangsversteigerung der Liegenschaft oder Insolvenz des Liegenschaftseigentümers.

4. In der engagiert diskutierten Frage, über welche Art von Konto der Verwalter die finanzielle Gestion der Eigentümergemeinschaft abzuwickeln hat, wird nun – in liberalisierender Abkehr von der diesbezüglichen Festlegung des Woh-

nungseigentumsgesetzes 2002 – eine freie Wahlmöglichkeit zwischen einem Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft und einem Anderkonto eingeräumt.

5. Die Übergangsbestimmungen zum Wohnungseigentumsgesetz 2002 wurden ergänzt durch Regelungen über die Sanierung von Wohnungseigentumsbegründungsvorgängen auf Basis von noch unter dem Regime des WEG 1975 errichteten, mit dem neuen Recht aber konfligierenden Urkunden, über die zeitlich beschränkte Zulässigkeit solcher Begründungsvorgänge zur Gewährleistung eines frustrationsfreien Übergangs vom alten zum neuen Recht, über die Entbehrlichkeit der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu einer Loslösung eines im Zubehöreigentum stehenden Kraftfahrzeug-Abstellplatzes und über Erleichterungen solcher Loslösungen hinsichtlich der Aufspaltung der Nutzwerte.

D. Hauptgesichtspunkte und wichtige Inhalte der mietrechtlichen Teile des Entwurfs

Auch im mietrechtlichen Novellenteil geht es nicht etwa um tiefgreifende Änderungen, weder hinsichtlich der Gesamtsystematik noch bei einzelnen Rechtsinstituten. Regelungsanliegen ist vielmehr, in Loyalität zu den bisherigen rechtspolitischen Grundfestlegungen des Mietrechtsgesetzgebers punktuelle Korrekturen und Veränderungen anzubringen, um einerseits mögliche Unbilligkeiten der geltenden Rechtslage zu beseitigen, insbesondere allzu gravierende Konsequenzen aus einem Versäumnis einer Vertragspartei zu verhindern, und andererseits da und dort eine Klarstellung zu Fragen anzubringen, die sich zur bisherigen Rechtslage aufgetan haben. Im Besonderen ist die Absicht, das derzeitige Regelungsgefüge durch die hier vorgeschlagenen Neuerungen nicht in die eine oder andere Richtung zu verschieben, bei der konzipierten Änderung im Befristungsrecht zu betonen, zumal es sich beim Befristungsschutz um ein essenzielles Basiselement des Mietrechtsgesetzes handelt, das auch durch die nunmehrige Novellierung in keiner Weise angetastet werden soll. Auch hier geht es nur um eine einmalige Chance des Vermieters, Versäumtes oder aus Großzügigkeit Vernachlässigtes mit zeitlicher Verzögerung nachzuholen, und nicht etwa um eine beginnende Aushöhlung des Befristungsschutzes.

Zu den wichtigeren mietrechtlichen Neuerungen dieses Entwurfs lässt sich Folgendes sagen:

1. Zur Frage, welche baulichen Maßnahmen unter den Ausnahmetatbestand des „Dachbodenausbaus“ nach § 1 Abs. 4 Z 2 MRG fallen, wird eine Klarstellung angebracht, die einer allzu engherzigen Auslegung entgegenwirkt.

2. Ausgedehnt wird einerseits die Erhaltungspflicht des Vermieters und andererseits seine Pflicht zur Leistung von Investitionersatz. Durch eine ausdrückliche gesetzliche Anordnung soll jeder Zweifel darüber beseitigt werden, dass die Erhaltungspflicht des Vermieters auch solche Maßnahmen umfasst, die zur Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner des Hauses erforderlich sind, und zwar auch, wenn die Gesundheitsgefährdung vom Inneren eines Mietgegenstandes ausgeht. In die ersatzfähigen Investitionen nach § 10 MRG wird auch die Erneuerung einer schadhaft gewordenen Heiztherme aufgenommen. Überdies werden dem Mieter für die Geltendmachung seines Investitionersatzanspruchs in zeitlicher und in formaler Hinsicht begünstigende Erleichterungen eingeräumt.

3. Die demographischen, sozialen und gesundheitlichen Entwicklungen machen es notwendig, sich auf neuen, vielfältigen Wegen mit der Frage zu befassen, wie ältere und alte Menschen adäquat ihren Lebensabend verbringen können. Dabei wurden und werden auch neue Lebens- und Wohnformen entwickelt. Eine Ausprägung davon ist die Schaffung von so genannten Altenwohnhäusern und Seniorenwohnungen. In diesem Kontext ist auch eine geringfügige Änderung des Mietrechts erforderlich, um unter grundsätzlicher Beibehaltung der derzeitigen Mieterrechte auf Tradierung der Mieterposition bestmöglich sicherzustellen, dass solche besonders eingerichteten Wohnmöglichkeiten nicht unversehens von Angehörigen der nachfolgenden Generation belegt werden, die diese speziellen Einrichtungen gar nicht benötigen.

4. Eine weitere Gruppe von Neuerungen kann damit charakterisiert werden, dass allzu gravierende unerwünschte Rechtsfolgen aus einem übersehenen, im einen Fall sogar möglicherweise unbekanntem Faktum vermieden werden sollen und dem diesbezüglich betroffenen Vertragsteil gleichsam eine Nachholmöglichkeit, also eine „zweite Chance“ eingeräumt werden soll. Dies gilt zum einen für die dem Vermieter drohende Gefahr, dass die vermietete Wohnung wegen Unbrauchbarkeit (entweder des gesamten Objekts oder eines Ausstattungsmerkmals) im Categoriesystem herabgestuft wird; hier soll dem Vermieter durch die Statuierung einer Rügeobliegenheit des Mieters eine Verbesserungsmöglichkeit

gegeben werden. Zum anderen soll das vom Vermieter aus Versehen oder allenfalls auch aus Entgegenkommen gegenüber dem Mieter unterlassene Dringen auf die tatsächliche Beendigung eines abgelaufenen Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit nicht gleichsam unerbittlich zu einem unbefristeten Mietverhältnis führen, sondern es soll in einer derartigen Konstellation einmalig – also nicht etwa wiederholt – nur ein auf weitere drei Jahre befristetes Mietverhältnis entstehen, so dass der Vermieter entweder nach Ablauf dieser drei Jahre die nunmehrige Rückgabe des Mietobjekts erzwingen oder innerhalb dieses dreijährigen Verlängerungszeitraums schriftlich eine weitere Vertragsverlängerung wirksam mit dem Mieter vereinbaren kann.

5. Schließlich wird entsprechend einer schon seit längerem wiederholt geäußerten Lehrmeinung (*Vonkilch*, Analoge Ausdehnung der dreijährigen Präklusivfrist für die Mietzinsüberprüfung? RdW 1999, 395; *derselbe*, Glosse zu wobl 2001/33, 51 und weitere Beiträge) die Präklusion der Mietzinsanfechtung gemäß § 16 Abs. 8 MRG auch auf den durch ein einseitiges Gestaltungsrecht des Vermieters veränderten Mietzins ausgedehnt.

E. Alternativen

Freilich wäre es möglich, es auch ohne Novellierung beim bisherigen wohnungseigentumsrechtlichen Rechtsbestand zu belassen. Grundsätzlich könnte auch hier darauf vertraut werden, dass die Judikatur adäquate Lösungen zu den noch offenen Zweifelsfragen findet und dass sich die Rechtspraxis mit dem einen oder anderen Regelungsdefizit zurechtfindet. Aus Gründen der Rechtssicherheit und zur weiteren Verbesserung des rechtstechnischen Standards des Wohnungseigentumsrechts ist jedoch der Behebung der zu Tage getretenen Unzulänglichkeiten durch eine kleine „Verbesserungs-Novelle“ der Vorzug zu geben.

Im Mietrecht bestünde eine Alternative darin, die hier vorgeschlagenen Änderungen inhaltlich erst im Zuge der noch anstehenden Fundamentalreform dieses Rechtsgebiets vorzunehmen. Nun handelt es sich bei diesen Änderungsbedürfnissen nur um eher geringfügige, politisch nicht umstrittene Fragen, die aber dennoch im Einzelfall für die Betroffenen belastend sein können. Die konzipierten Änderungen erbringen daher für solche Einzelkonstellationen durchaus substanzielle Verbesserungen und so manche Klarstellung. Es wäre daher nicht sinnvoll, mit diesen Neuerungen bis zu einer durchgreifenden Reform des Miet-

rechts (die zwangsläufig mit einer zeitlich weiter gesteckten Perspektive verbunden ist) zuzuwarten.

F. Kosten

Eine Mehrbelastung des Bundeshaushalts ist aus der hier vorgeschlagenen Neuregelung, bei der es sich ja nur um eine systemkonforme Verbesserung des geltenden Rechtsbestands handelt, nicht zu erwarten.

G. Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich

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

H. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Es bestehen keine Besonderheiten im Gesetzgebungsverfahren.

I. Kompetenz

Das Wohnungseigentumsrecht und das Mietrecht sind als Teile 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.

B e s o n d e r e r T e i l

Zu Artikel 1

(Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002)

Zu Z 1 (§ 2 WEG 2002)

a) Zu Abs. 2

Hier soll im letzten Satz – entgegen dem obiter dictum in der Entscheidung des OGH 5 Ob 18/04i, wobl 2004/75, 305 - klargestellt werden, dass auch so genannte „Parkwippen“ oder „Stapelparker“ als Kfz-Abstellplätze wohnungseigentums-tauglich sind, und zwar jedes „Stockwerk“ einer solchen Parkwippe oder – wenn sich auf einem „Stockwerk“ mehrere Stellflächen nebeneinander befinden – jede Stellfläche für sich allein. Wesentlich dafür ist, dass dem „Abstellplatz-Wohnungseigentümer“ hier eine bestimmte Stellfläche zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen ist. Trifft dies auf ein technisches Parksystem nicht zu, wie etwa bei Verschiebesystemen, bei denen ein abzustellendes Fahrzeug auf einer momentan gerade freien Fläche deponiert wird, so ist die Wohnungseigentumstauglichkeit solcher Abstellflächen zu verneinen.

Für die Frage der Erhaltungspflicht bezüglich des „Wippenmechanismus“ wird sich eine vertragliche Regelung empfehlen, und zwar in Richtung einer abweichenden Abrechnungseinheit im Sinn des § 32 Abs. 2 WEG 2002 (allenfalls auch einer abweichenden Abstimmungseinheit). Wenn keine solche vertragliche Regelung getroffen wurde, könnte auch eine gerichtliche Festsetzung im Sinn des § 32 Abs. 6 WEG 2002 angestrebt werden, zumal die gesetzliche Aufzählung von „gesondert abzurechnenden Anlagen“ in § 32 Abs. 6 WEG 2002 demonstrativ ist und jedenfalls auch der Mechanismus von Parkwippen darunter fällt.

In einem zunächst außerhalb des Bundesministeriums für Justiz erstellten Gesetzesvorschlag, der aber in weiterer Folge in zahlreichen Punkten in diesen Ministerialentwurf einfluss, hatte *Vonkilch* eine Alternativformulierung für die Klarstellung über die Wohnungseigentumstauglichkeit von Parkwippen vorgelegt; seine Lösungs-idee geht dahin, in der Begriffsbestimmung des Kfz-Abstellplatzes in § 2 Abs. 2 letz-

ter Satz WEG 2002 einfach das Wort „Bodenfläche“ durch die Wendung „Teil der Liegenschaft“ zu ersetzen und die entsprechenden grammatikalischen Änderungen in den restlichen Satzteilen vorzunehmen. Diese sicher sehr einfache Lösung wurde hier im Entwurfstext nicht umgesetzt, weil es angesichts der bisher doch recht kontroversiellen Stellungnahmen zur Frage der Wohnungseigentumstauglichkeit von Parkwippen vorzuziehen war, auf diese Frage im Wortlaut sehr explizit („Stellfläche aus Metall“, „technische Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung“) einzugehen. Doch wird der Formulierungsvorschlag von *Vonkilch* im Rahmen des Begutachtungsverfahrens als mögliche Alternative zur Diskussion gestellt.

Zu dem schon im bisherigen Recht geforderten Tatbestandsmerkmal der ausschließlichen Widmung zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs sei erwähnt, dass diese Ausschließlichkeit interpretatorisch nicht ins Paradoxe überdehnt werden darf. So ist etwa die Meinung, dass allein schon die Widmung einer Bodenfläche auch zur Lagerung von Autoreifen (zusätzlich zur Widmung als Stellplatz) die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an dieser Fläche ausschliesse (und vice versa die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum ermögliche), deutlich abzulehnen, weil in diesem Beispielfall ja ein sehr enger Konnex zwischen der bloß „dienenden“ Nutzung als Autoreifendepot und der eigentlichen Widmung als Kfz-Abstellplatz besteht.

b) Zu Abs. 3 (keine Änderung)

Aus der Praxis wurde im Zusammenhang mit dieser Bestimmung berichtet, dass es Zweifelsfragen bei Reihenhausanlagen gebe, so etwa bei im Kellergeschoss gelegenen Garagen oder Heizhäuschen und ähnlichem. Es wurde in Einzelfällen darüber geklagt, dass an solchen Räumlichkeiten kein Zubehör-Wohnungseigentum begründet werden könne, weil hier das Tatbestandselement „baulich nicht verbunden“ nicht vorliege. Dies ist aber zumindest im Grundsätzlichen kein Verlust, weil es durchaus systemkonform ist, wenn eine im Keller eines Reihenhauses gelegene Garage nicht als Zubehörobjekt qualifiziert wird, sondern Bestandteil des Hauptobjekts ist; in die Nutzfläche ist sie nach § 2 Abs. 7 letzter Halbsatz WEG 2002 ohnedies nicht einzubeziehen. Freilich kann die Existenz einer solchen „Keller-Garage“ bei der Nutzwertermittlung als zuschlagsbegründend berücksichtigt werden, zumal die Aufzählung in § 8 Abs. 1 WEG 2002 ja nicht taxativ ist. Dass es in spezifischen Fallkonstellationen Zweifelsfragen geben mag, muss hingenommen werden.

c) Zu Abs. 5

Durch die Zitierung auch des neuen Abs. 2 des § 18 WEG 2002 wird klargestellt, dass der Eigentümergeinschaft, der die Wohnungseigentümer Unterlassungs-, Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten, auch die Rechtsfähigkeit zur Geltendmachung dieser Ansprüche zukommt.

Zu Z 2 (§ 3 WEG 2002)

In § 3 Abs. 2 WEG 2002 wurde nur bei den Kfz-Abstellplätzen auf die von den Miteigentümern vorgenommene Widmung als Wohnungseigentumsobjekte abgestellt, nicht aber bei Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten. Die unterbliebene Bezugnahme auf die Widmung bei Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten hatte ihren Grund in der gänzlich unterschiedlichen Praxis einerseits bei Kfz-Abstellplätzen und andererseits bei sonstigen wohnungseigentumstauglichen Objekten. Rein rechtlich trifft es sicherlich zu, dass die Widmung auch für Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten maßgeblich ist. In der Praxis verbleiben aber beispielsweise Wohnungen nur in seltenen Ausnahmefällen etwa als „Hausbesorgerwohnungen“ oder „Hausbetreuerwohnungen“ allgemeine Teile der Liegenschaft; und ähnlich verhält es sich bei sonstigen selbständigen Räumlichkeiten. Hingegen ist es bei Kfz-Abstellplätzen ein durchaus häufiges Phänomen, dass an diesen nicht Wohnungseigentum begründet wird, sondern sie nach der Widmung allgemeine Teile der Liegenschaft bleiben sollen. Ungeachtet dieser praktisch durchaus gegebenen Differenzierung zwischen Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten einerseits und Kfz-Abstellplätzen andererseits wurde es in der Lehre kritisiert, dass im Gesetzeswortlaut des § 3 Abs. 2 WEG 2002 nur bei Kfz-Abstellplätzen ein Bezug zur Widmung hergestellt wurde (*Call*, wobl 2002, 110 [114]; *Würth*, wobl 2002, 118 [120]; *Vonkilch*, wobl 2004, 87 [90]). Um dieser – aus rein rechtlicher Sicht zutreffenden – Kritik Rechnung zu tragen, wird § 3 Abs. 2 WEG 2002 dahin geändert, dass es nun bei allen Arten von wohnungseigentumstauglichen Objekten auf die Widmung der Miteigentümer ankommt.

Auf die Neuregelungen in § 37 Abs. 2 und § 43 Abs. 1 WEG 2002 sei an dieser Stelle hingewiesen.

Zu Z 3 (§ 5 WEG 2002)

a) Zu Abs. 1

Mit diesen Formulierungsänderungen wird ein Vorschlag von *Würth*, wobl 2004, 243 [245] umgesetzt, der zutreffenderweise darauf hingewiesen hat, dass seit dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 wegen der obligatorischen Wohnungseigentumsbegründung an allen tauglichen und gewidmeten Objekten auch ein Überschreiten des Mindestanteils nicht mehr in Betracht kommt.

b) Zu Abs. 2

Bei der Neufassung des § 5 Abs. 2 WEG 2002 wird zunächst anders als in der bisherigen Formulierung angeordnet, dass innerhalb der Dreijahresfrist nur die Wohnungseigentümer von Wohnungen und selbständigen Geschäftsräumen auf der Liegenschaft einen Kfz-Abstellplatz im Wohnungseigentum erwerben dürfen. Damit wird – einer Anregung aus der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ folgend – ausgeschlossen, dass auch Wohnungseigentum an einer Garage die sofortige Erwerbsmöglichkeit an einem Kfz-Abstellplatz vermittelt. Zur Erleichterung der weiteren Formulierung werden jene Wohnungseigentumsobjekte, deren Eigentümer hinsichtlich des Erwerbs eines Kfz-Abstellplatzes privilegiert sind, - also die auf der Liegenschaft befindlichen Wohnungen und selbständigen Geschäftsräume – unter dem neuen Begriff „Bedarfsobjekte“ zusammengefasst. Dabei handelt es sich eben um jene Wohnungseigentumsobjekte, bei denen der Gesetzgeber auf abstrakter Ebene einen Bedarf nach Versorgung mit einem Kfz-Abstellplatz annimmt und mit den Regelungen des § 5 Abs. 2 WEG 2002 die Befriedigung dieses Bedarfs auch sicherstellen will.

Durch den zweiten Halbsatz des ersten Satzes des § 5 Abs. 2 WEG 2002 wird klargestellt, dass ein Wohnungseigentümer, dem mehr als ein „Bedarfsobjekt“ (also mehr als eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit) gehört, entsprechend der Anzahl der ihm gehörigen „Bedarfsobjekte“ auch Kfz-Abstellplätze in der selben Anzahl erwerben kann, auch wenn keine überzähligen Kfz-Abstellplätze vorhanden sind.

Im zweiten Satz des § 5 Abs. 2 WEG 2002 wird gegenüber der bisherigen Formulierung klargestellt, dass bei der Zählung der Kfz-Abstellplätze nicht etwa auch jene Kfz-Abstellplätze miteinzubeziehen sind, die nach der Widmung der Miteigentümer allgemeine Teile der Liegenschaft bleiben sollen, sondern nur jene, die als Wohnungseigentumsobjekte gewidmet sind. Zum zweiten Halbsatz des zweiten Satzes

des § 5 Abs. 2 WEG 2002 sei bemerkt, dass – selbstverständlich - ein Verzicht nur bei einem solchen Wohnungseigentümer in Betracht kommt, dem ein Kfz-Abstellplatz vorzubehalten ist, also nur beim Wohnungseigentümer eines „Bedarfsobjekts“.

Der dritte Satz ist uneingeschränkt geltendes Recht; in der Formulierung wurde lediglich zur Verdeutlichung die Wendung „dieser Frist“ durch die Wendung „der dreijährigen Frist“ ersetzt. „Andere Personen“ sind einerseits „Liegenschaftsfremde“, andererseits aber auch Wohnungseigentümer von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, die keine selbständigen Geschäftsräume sind, also etwa der Wohnungseigentümer einer Garage (siehe den ersten Absatz der obigen Erläuterungen).

Neu angefügt wurde der vierte Satz. Er dient der für die Praxis bedeutsamen Klarstellung, dass für den „operativ tätigen“ Wohnungseigentumsorganisator die Beschränkungen des ersten und zweiten Satzes des § 5 Abs. 2 WEG 2002 nicht gelten, dass dieser also, wenn er noch nicht sämtliche im selbständigen Wohnungseigentum stehenden Kfz-Abstellplätze abverkauft hat, während der dreijährigen Frist – auch ohne Wohnungseigentum an Bedarfsobjekten (bzw. auch bei Wohnungseigentum an verhältnismäßig zu wenigen Bedarfsobjekten) - Eigentümer der ihm noch verbliebenen Abstellplätze sein kann (so schon zur bisherigen Rechtslage *Stabentheiner/Schernthanner*, Anm. 6 zu § 5 WEG). Die Einschränkung dieser Ausnahmeregelung auf den bei der Wohnungseigentumsbegründung und dem Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte unmittelbar und hauptverantwortlich tätigen Wohnungseigentumsorganisator ist deshalb erforderlich, weil die Umschreibung des Begriffs „Wohnungseigentumsorganisator“ in § 2 Abs. 6 WEG 2002 aus Erwerberschutzgründen sehr umfassend ist und zB auch den (Mit-)Eigentümer der Liegenschaft erfasst, sodass ohne diese einschränkende Spezifikation einer Umgehung der „Reservierungsregelung“ des § 5 Abs. 2 WEG 2002 Tür und Tor geöffnet wären. Auf die Übergangsregelung hiezu in § 58 Abs. 2 WEG 2002 sei hingewiesen.

c) Zu Abs. 3

Dabei handelt es sich nur um die Richtigstellung eines Zitats (vgl. *Stabentheiner/Schernthanner*, Anm. 8 zu § 5 WEG).

Zu Z 4 (§ 6 WEG 2002)

In § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 wird entsprechend der Änderung in § 3 Abs. 2 WEG 2002 auch hier die Differenzierung zwischen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten einerseits und Kfz-Abstellplätzen andererseits aufgelöst.

Anlässlich der Änderung des § 6 WEG 2002 wurde in der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ die Frage des Verhältnisses zwischen der Anführung der wohnungseigentumstauglichen Objekte in der Bescheinigung einerseits und der Prüfung der Wohnungseigentumstauglichkeit durch das Grundbuchsgericht andererseits diskutiert. Zur Klarstellung sei festgehalten, dass die Vorlage der Bescheinigung das Grundbuchsgericht nicht von der Verpflichtung entbindet, die Wohnungseigentumstauglichkeit der angeführten Objekte aus Eigenem zu prüfen; dazu wird in der Regel die Vorlage auch der Baupläne erforderlich sein.

Zu Z 5 (§ 8 WEG 2002)

a) Zu Abs. 1

Die am Ende des § 8 Abs. 1 WEG 2002 vorzufindende Regelung, wonach eine Verbesserung der sonstigen Ausstattung oder der Grundrissgestaltung des Objekts nur zu berücksichtigen sei, wenn sie nicht allein auf Kosten des Miteigentümers vorgenommen wurde, wurde inhaltlich aus dem früheren § 5 Abs. 1 WEG 1975 übernommen. In der literarischen Rezeption des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 wurde jedoch die Bedeutung dieser Regelung in Frage gestellt (vgl. *T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht Rz 15 ff zu § 8 WEG*). Tatsächlich wirkt diese Regelung – hier kann neuerlich auf die Analyse von *T. Hausmann* verwiesen werden – theoretisch eine Reihe von Fragen auf, die aber in der Praxis offenbar noch nie eine Rolle gespielt haben. Somit deutet alles darauf hin, dass diese Regelung entbehrlich ist, weshalb sie aus dem Rechtsbestand entfernt werden soll.

b) Zu Abs. 2

Diese Änderung dient der Beseitigung eines in der Praxis der Nutzwertermittlung aufgetretenen Problems bei der zutreffenden Erfassung von Balkonen und Terrassen. Während diese Gebäudeteile früher – also nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 – Zubehörobjekte waren, haben sie diese Eigenschaft – systematisch zutreffenderweise – mit dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 verloren. Dies führte

aber im Licht des § 8 Abs. 2 WEG 2002 zu dem Problem, dass solche Balkone und Terrassen nur noch berücksichtigt werden konnten, wenn sich aus ihrer Einbeziehung in die Berechnung ein Zuschlag von mindestens 2 % ergab. Diese Voraussetzung ist jedoch – abhängig von der Größe des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts sowie von der Größe des Balkons oder der Terrasse – in vielen Fällen nicht gegeben, sodass in diesen Fällen der Balkon oder die Terrasse gänzlich außer Acht gelassen werden müsste, was letztlich zu einem unrichtigen Nutzwert führen würde (weil dadurch nämlich ein und dasselbe Wohnungseigentumsobjekt mit Balkon und ohne Balkon jeweils den gleichen Nutzwert aufwiese). Dieses Problem wurde von einem Sachverständigen an das Bundesministerium für Justiz herangetragen und sodann bei einem auf Initiative des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs zustande gekommenen, repräsentativ (nämlich insbesondere mit Sachverständigen aus allen Landesteilen) besetzten Expertengespräch eingehend diskutiert. Bei diesem Expertengespräch wurde nach engagierter Diskussion Konsens darüber erzielt, dass die Zwei-Prozent-Grenze des § 8 Abs. 2 zweiter Satz WEG 2002 für Balkone und Terrassen nicht gelten sollte. Dieses Beratungsergebnis wird mit der hier vorgeschlagenen Änderung umgesetzt.

c) Zu Abs. 3

Festgehalten wird grundsätzlich daran, dass bei der Ermittlung des Nutzwerts für einen Kfz-Abstellplatz die Nutzfläche höchstens mit dem Faktor 1,0 multipliziert werden darf. Eine Ausnahme soll jedoch dann gelten, wenn der Kfz-Abstellplatz mit einem Zubehörobjekt (zB mit einem größeren Abstellraum in einem Keller beispielsweise zur Lagerung von Autoreifen oder sonstigem Kfz-Zubehör) oder allenfalls sogar mehreren Zubehörobjekten ausgestattet ist. In diesem Fall kann die gesetzliche Nutzwertgrenze von 1,0 überschritten werden, wenn dies erforderlich ist, um den aus der Ausstattung mit dem Zubehörobjekt resultierenden Mehrwert des Kfz-Abstellplatzes angemessen zu berücksichtigen.

Zu Z 6 (§ 9 WEG 2002)

a) Zur Überschrift und zu Abs. 6

Einer Anregung aus der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ folgend wird im neuen Abs. 6 eine weitere Möglichkeit (neben der gerichtlichen Nutzwertfestsetzung) dafür

geschaffen, eine Änderung der durch Nutzwertgutachten gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002 ermittelten Nutzwerte herbeizuführen. Diese Erweiterung der Möglichkeiten fußt auf der Überlegung, dass ein Einschreiten der Schlichtungsstelle oder des Gerichts dann nicht erforderlich scheint, wenn sich sämtliche Wohnungseigentümer über die Änderung der Nutzwerte auf Grundlage eines neuen Nutzwertgutachtens einig sind. Daher wird nun im neuen Abs. 6 des § 9 WEG 2002 angeordnet, dass eine solche Änderung gegenüber der erstmaligen Nutzwertermittlung auch durch die Einholung eines neuen Nutzwertgutachtens verbunden mit der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer zu den Ergebnissen dieses neuen Gutachtens bewirkt werden kann. Diese Zustimmungserklärungen müssen in grundbuchsfähiger Form abgegeben werden, also in Schriftform und mit beglaubigten Unterschriften. Wenn zu Gunsten eines Wohnungseigentumsbewerbers die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkt ist, setzt die einvernehmliche Änderung der Nutzwerte auch voraus, dass dieser Wohnungseigentumsbewerber den Gutachtenergebnissen zustimmt. Dies ergibt sich bereits aus § 37 Abs. 5 WEG 2002, so dass eine gesonderte Anordnung über das Zustimmungsrecht eines solchen Wohnungseigentumsbewerbers in § 9 Abs. 6 WEG 2002 entbehrlich ist.

Mit dieser Neuerung wird die mit der Wohnrechtsnovelle 1997 vollzogene „Privatisierung“ der Nutzwertermittlung noch um einen logisch konsequenten Schritt erweitert. Hingewiesen sei aber darauf, dass nach dem eindeutigen Wortlaut des § 9 Abs. 6 WEG 2002 eine solche einvernehmliche Festsetzung der Nutzwerte nur dann möglich ist, wenn die bisherigen Nutzwerte sich (bloß) aus einem Nutzwertgutachten gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002 ergaben. Hingegen ist die einvernehmliche Änderung der Nutzwerte dann ausgeschlossen, wenn bereits einmal eine gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte (oder eine solche durch die Schlichtungsstelle) stattgefunden hat. Dahinter steht die systematische Erwägung, dass eine einmal autoritativ – nämlich durch eine Behörde bzw. durch ein Gericht – erfolgte Nutzwertfestsetzung nicht durch den bloß auf einem Privatgutachten basierenden Konsens der Wohnungseigentümer außer Kraft gesetzt werden können sollte. Doch soll diese Einschränkung – im Hinblick auf Stimmen aus der Praxis, die ungeachtet dieser systematischen Überlegung eine einvernehmliche Nutzwertfestsetzungsmöglichkeit auf bloßer Gutachtensbasis auch im Gefolge etwa einer gerichtlichen Entscheidung wünschen – im Rahmen des Begutachtungsverfahrens ausdrücklich zur Diskussion gestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Schaffung des neuen Abs. 6 des § 9 WEG 2002 war auch eine Änderung der Überschrift dieses Paragraphen erforderlich, weil die bisherige Überschrift den neuen Regelungsgehalt dieser Gesetzesstelle nicht mehr vollständig abgedeckt hätte.

Zur Klarstellung ist auch darauf hinzuweisen, dass eine solche einvernehmliche Änderung der Nutzwerte sowohl vor als auch nach der erstmaligen Einverleibung von Wohnungseigentum im Grundbuch möglich ist. Praktische Relevanz wird die Bestimmung freilich in der Regel nur dann haben, wenn bereits Wohnungseigentum im Grundbuch einverleibt ist, weil andernfalls ja einfach das bisherige Nutzwertgutachten durch ein neues Nutzwertgutachten ausgetauscht und dieses neue Gutachten der Antragstellung auf Wohnungseigentumseinverleibung zugrunde gelegt werden könnte. Eine gewisse Bedeutung auch für die Zeit vor erstmaliger Einverleibung des Wohnungseigentums kann die Neuregelung freilich dann haben, wenn die ursprüngliche Nutzwertermittlung durch das Gutachten bereits Fundament der Vertragsverhandlungen zwischen Wohnungseigentumsorganisator und Wohnungseigentumsbewerbern war und daher nicht mehr ohne entsprechende vertragliche Erklärungen geändert werden könnte.

b) Zu Abs. 5

Bei dieser Änderung handelt es sich nur um eine rein sprachliche Richtigstellung, die mit keiner inhaltlichen Modifikation verbunden ist.

Zu Z 7 (§ 10 WEG 2002)

a) Mit der Änderung der Abs. 3 und 4 des § 10 WEG 2002 werden Überlegungen aufgegriffen und weitergeführt, die *T. Hausmann*, wobl 2002, 212 (220 f) zu diesen Regelungen angestellt hat. Er erwog das Einziehen einer quantitativen Grenze, oberhalb derer eine „direkte Berichtigung der Miteigentumsanteile im Grundbuch“ nicht mehr in Frage komme, erkannte aber richtig, dass dies de lege lata nur schwer argumentierbar wäre. Daher soll dieser zutreffende Gedanke nun in Gestalt einer Gesetzesänderung aufgegriffen werden. Tatsächlich hat die im geltenden Recht vorzufindende Differenzierung bei der grundbücherlichen Umsetzung einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung zwischen Berichtigung nach § 136 GBG 1955 einerseits und einer Übertragung entsprechender Miteigentumsanteile andererseits ihre Grundlage

wohl in dem Gedanken, dass Erstere nur bei verhältnismäßig geringfügigen Verschiebungen Platz greifen solle. Im geltenden Recht wird dabei nun aber zwischen verschiedenen, in § 9 Abs. 2 WEG 2002 genannten Fällen einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung differenziert. Die Kritik von *T. Hausmann*, dass durch diese Form der Differenzierung nicht konsistent zwischen Bagatellfällen und anderen Fällen unterschieden wird, ist durchaus zutreffend. Im künftigen Recht soll daher nicht mehr zwischen den einzelnen Fällen des § 9 Abs. 2 WEG 2002 unterschieden werden, sondern soll es für die Zulässigkeit einer Berichtigung nach § 136 GBG 1955 ausschließlich darauf ankommen, ob eine explizit festgesetzte quantitative Grenze überschritten wird oder nicht. Diese Grenze wird mit zehn Prozent, bezogen auf jeden einzelnen Miteigentumsanteil, festgesetzt. Wenn sich also durch die grundbücherliche Umsetzung der gerichtlichen oder der – nun neu eingeführten – einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung auch nur ein Miteigentumsanteil in seiner Größe um mehr als zehn Prozent (gleich ob nach oben oder nach unten) veränderte, ist eine Berichtigung nach § 136 GBG 1955 nicht mehr zulässig.

Bei der zur Realisierung dieser Änderung der Gesetzeslage erforderlichen Neuformulierung der Abs. 3 und 4 wurde auch der Versuch unternommen, mit modifizierten Formulierungen etwas deutlicher zum Ausdruck zu bringen, worum es bei diesen Regelungen eigentlich geht, nämlich um die Neugestaltung der Miteigentumsanteile auf Basis einer gerichtlichen (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte oder einer einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung nach § 9 Abs. 6 WEG 2002.

b) Abs. 3 ist jenen Fällen gewidmet, in denen eine bloße Berichtigung des Grundbuchs möglich ist. Dazu ist neben der Wahrung der dafür statuierten Grenze von zehn Prozent je Miteigentumsanteil auch Voraussetzung, dass an der Liegenschaft bereits Wohnungseigentum begründet wurde. Ist dies nicht der Fall, so kommt eine bloße Berichtigung der Miteigentumsanteile nicht in Betracht. An dieser Stelle scheint es angebracht, darauf hinzuweisen, dass *T. Hausmann* (dessen Ausführungen in wobl 2002, 212 [219 ff] ja – wie oben erwähnt – zum Ausgangspunkt dieser Regelungsüberlegungen genommen wurden) in einer Frage einem grundlegenden Missverständnis der Gesetzeslage unterliegt: Gemeint ist seine Auffassung, dass eine Neufestsetzung der Nutzwerte durch gerichtliche Entscheidung (bzw. Entscheidung der Schlichtungsstelle) nur dann in Betracht komme, wenn bereits rechtskräftig Wohnungseigentum im Grundbuch einverleibt sei. Diese Voraussetzung einer ge-

richtlichen Nutzwertfestsetzung ist hingegen der bisherigen Rechtslage auch bei teleologischer Interpretation nicht zu entnehmen und sie entspricht weder dem Regelungsverständnis bei Verabschiedung der Wohnrechtsnovelle 1997 noch jenem bei Schaffung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002. Entgegen der Auffassung von *T. Hausmann* (wobl 2002, 219 f) ist eine gerichtliche Nutzwertfestsetzung in Abweichung von einem vorangegangenen Nutzwertgutachten sehr wohl auch möglich, bevor auf der Liegenschaft erstmals Wohnungseigentum begründet wurde (vgl. auch *immolex* 2004/171, 340). Nicht zulässig ist in diesem Fall hingegen die der gerichtlichen Nutzwertfestsetzung entsprechende Änderung der Miteigentumsanteile durch bloße Berichtigung nach § 136 GBG 1955, sondern es muss der Weg über die Übertragung entsprechender Anteile zwischen den Miteigentümern (die in Abs. 4 geregelt ist) gegangen werden.

Dass der Antrag auf Berichtigung nach § 136 GBG 1955 – unter der Voraussetzung, dass zumindest ein anderer Wohnungseigentumsbewerber bereits Miteigentum erworben hat – auch von einem Wohnungseigentumsbewerber gestellt werden kann, ergibt sich aus § 37 Abs. 5 letzter Satz WEG 2002 und braucht daher hier nicht gesondert angeordnet zu werden.

c) Der neue Abs. 4 ist jenen Fällen gewidmet, in denen eine Berichtigung gemäß § 136 GBG 1955 nicht zulässig ist. Dies ist der Fall, wenn entweder bisher noch kein Wohnungseigentum an der Liegenschaft begründet wurde oder bei zumindest einem der Miteigentumsanteile die gerichtliche oder einvernehmliche Nutzwertfestsetzung eine Änderung gegenüber dem früheren Nutzwertgutachten oder einer früheren Nutzwertfestsetzung im Ausmaß von mehr als zehn Prozent erbringt. In diesem Fall gelten die bisherigen Regelungen über die Verpflichtung der Miteigentümer zur Übertragung von Miteigentumsanteilen zur jeweiligen Erreichung des erforderlichen Mindestanteils. Diese Verpflichtung kann gegenüber der dafür bisher geprägten Bezeichnung „Ausgleichspflicht“ besser mit dem Begriff „Übertragungspflicht“ charakterisiert werden. Die Regelung des bisherigen § 10 Abs. 4 WEG 2002, wonach im Fall einer Nutzwert(neu)festsetzung nach § 9 Abs. 2 Z 5 WEG 2002 die Übertragungspflicht zwischen den von der Änderung oder Übertragung betroffenen Wohnungseigentümern gilt, ist eine an sich nicht gesondert regelungsbedürftige Selbstverständlichkeit und ergibt sich bereits aus der allgemeinen Anordnung des neuen

§ 10 Abs. 4 WEG 2002; die Sonderregelung des bisherigen § 10 Abs. 4 WEG 2002 aF kann daher als entbehrlich entfallen.

Eine Klarstellung ist für den Fall angebracht, dass die Nutzwertänderung und damit auch die Änderung der Miteigentumsanteile ihren Grund in der Änderungsmaßnahme eines einzelnen Wohnungseigentümers gemäß § 16 WEG 2002 hatte. Diesfalls kann selbstverständlich nicht der einzelne Wohnungseigentümer, dessen Maßnahme die übrigen Wohnungseigentümer nach der zitierten Gesetzesstelle dulden müssen, für eine allenfalls notwendig werdende Anteilsübertragung noch ein angemessenes Entgelt gemäß § 10 Abs. 4 zweiter Satz WEG 2002 verlangen. Vielmehr hat ja er selbst gemäß § 16 Abs. 2 Z 3 WEG 2002 beeinträchtigte Wohnungseigentümer angemessen zu entschädigen. Diese Entschädigungsregel des § 16 WEG 2002 geht der Zahlungspflicht nach § 10 Abs. 4 zweiter Satz WEG 2002 vor.

d) Eine Übergangsbestimmung zur Neugestaltung von § 10 Abs. 3 und 4 WEG 2002 findet sich in § 58 Abs. 3 WEG 2002.

Zu Z 8 (§ 13 WEG)

a) Zu Abs. 3

Einer Anregung aus der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ folgend wird die im geltenden Recht vorgesehene Regelung über die Exszindierungsklage durch eine entsprechende Anordnung über ein Aussonderungsrecht des Eigentümerpartners im Konkurs des anderen ergänzt. Auch hier ist allerdings Voraussetzung für die Begünstigung des Partners, dass ihm das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient (arg. „Unter der selben Voraussetzung“).

Bei einer Eigentümerpartnerschaft kann sich das Bedürfnis ergeben, dass einer der beiden Partner seinen Anteil am Mindestanteil und damit am Wohnungseigentumsobjekt an eine andere Person überträgt. Man denke beispielsweise an zwei Geschwister, die Eigentümerpartner an einer ehemals von ihren Eltern finanzierten Eigentumswohnung sind. Einer der beiden will aus beruflichen Gründen ins Ausland verziehen und seinen „Hälfteanteil“ einer jüngeren Schwester übertragen, die ihrerseits mit dem verbleibenden Eigentümerpartner zusammenwohnen möchte. Nach

dem aus dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 (das allerdings nur das Ehegattenwohnungseigentum kannte, bei dem eine Übertragung des halben Mindestanteils an eine dritte Person ja schon begrifflich nicht in Betracht kam) übernommenen Wortlaut des § 13 Abs. 3 WEG 2002 ist eine Veräußerung nur eines der beiden Anteile am Mindestanteil nicht zulässig. Das Übertragungsbedürfnis müsste so gelöst werden, dass der scheiden wollende Eigentümerpartner seine Hälfte am Mindestanteil zunächst dem anderen Eigentümerpartner überträgt und dieser den Anteil sodann an den neu Hinzukommenden veräußert. Eine solche Vorgangsweise ist nicht nur kompliziert, sondern auch mit einer zusätzlichen steuerlichen Belastung (nämlich dem zweimaligen Anfall von Grunderwerbsteuer) verbunden. Deshalb wird nun in einem neuen letzten Satz des § 13 Abs. 3 WEG 2002 angeordnet, dass die direkte Veräußerung des halben Anteils am Mindestanteil mit Zustimmung des anderen Eigentümerpartners durchaus zulässig ist (vgl. dazu auch *Vonkilch*, wobl 2004, 87 [91]; *Würth*, wobl 2004, 243 [246]). Dass diese Zustimmung in grundbuchsfähiger Form erteilt werden muss, braucht hier im Gesetzestext nicht besonders erwähnt zu werden.

b) Zu Abs. 6

Schon bald nach In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 wurde darauf hingewiesen, dass die Regelung des § 13 Abs. 6 erster Satz WEG 2002 über die gesetzliche Begrenzung der zeitlichen Wirksamkeit einer Vereinbarung über den Ausschluss der klagsweisen Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft überschießend sei. Das Anliegen, die zeitliche Wirksamkeit solcher Ausschlussvereinbarungen zu begrenzen, um die Eigentümerpartner nicht ad infinitum oder zumindest auf sehr lange Zeit aneinander zu binden und ihnen nach Verstreichen einer überschaubaren Frist die jederzeitige Auflösung der Eigentümerpartnerschaft zu ermöglichen, wurde zwar durchaus als berechtigt anerkannt. Als zu weit gehend wurde jedoch die Beschränkung empfunden, dass eine solche Vereinbarung nur einmal und nur im zeitlichen Zusammenhang mit der Einverleibung der Partnerschaft im Grundbuch geschlossen werden könne. Auch bei grundsätzlicher Anerkennung der Berechtigung einer solchen Beschränkungsregelung sei nicht einzusehen, warum eine Erneuerung einer solchen Ausschlussvereinbarung unzulässig sein solle. Sinnvollerweise müsste daher für die Eigentümerpartner die Möglichkeit bestehen, sich immer wieder auf maximal drei Jahre aneinander zu binden.

Diese Kritik an der verhältnismäßig starren Anordnung des § 13 Abs. 6 erster Satz WEG 2002 aF ist zutreffend. Ihr soll mit einer Modifikation dieser Gesetzesbestimmung Rechnung getragen werden, sodass künftig eine solche Ausschlussvereinbarung auch noch beliebig lange nach bürgerlicher Einverleibung der Partnerschaft zulässig ist (§ 13 Abs. 6 erster Satz WEG 2002 nF) und auch ohne weiteres wiederholt geschlossen werden kann (§ 13 Abs. 6 dritter Satz WEG 2002 nF). Bei dieser Gelegenheit wurde für eine solche Ausschlussvereinbarung allerdings ein Schriftformerfordernis eingefügt, zumal es einerseits aus Gründen der Beweissicherung und andererseits mit Blick auf die davon ausgehende Warnfunktion (etwa in die Richtung: „Achtung, ich binde mich jetzt wohnungseigentumsrechtlich an meinen Partner, ohne dass diese Bindung in den kommenden drei Jahren aufgelöst werden könnte!“) berechtigt ist, die Wirksamkeit einer solchen Ausschlussvereinbarung an die Einhaltung der Schriftform zu knüpfen (§ 13 Abs. 6 erster Satz WEG 2002 nF). Eine Übergangsbestimmung zur Statuierung dieses Schriftformgebots findet sich in § 58 Abs. 4 WEG 2002.

In den Beratungen der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ wurde darauf hingewiesen, dass es in der Praxis durchaus Konstellationen gebe, bei denen angesichts der spezifischen Bedürfnisse der Eigentümerpartner mit einem höchstens auf drei Jahre gesicherten Bestehen der Eigentümerpartnerschaft nicht das Auslangen gefunden werden könne. Als Beispiel wurde etwa genannt, dass nach dem Tod des bisherigen Wohnungseigentümers nun dessen schon hochbetagte Ehegattin und ein – allenfalls bereits volljähriges - Kind des Verstorbenen eine Eigentümerpartnerschaft an der Wohnung bildeten. In einem solchen Fall wäre es für die Ehegattin auf Grund ihres Alters unzumutbar, möglicherweise nach drei Jahren mit einer Teilungsklage des Kindes konfrontiert zu werden. Daher sei in solchen besonders gelagerten Fällen das Interesse eines Partners an einem auch über die Dreijahresgrenze hinaus gesicherten Bestand der Partnerschaft höher einzuschätzen als die grundsätzlich anzuerkennende Auflösungsmöglichkeit nach Ablauf einer überschaubaren Zeit. Da dieses Bestandsinteresse durch die nur sehr restriktiv gehandhabten Teilungshindernisse des § 830 ABGB (Unzeit, Nachteil der Übrigen) nicht ausreichend sichergestellt sei, müsse hier eine Ausnahmeregelung geschaffen werden, die abweichend vom Grundsatz bloß dreijähriger Wirksamkeit eines Teilungsverzichts aus triftigen Gründen doch eine längere oder auch unbefristete Bindung der Partner aneinander zulasse.

Diesem berücksichtigungswürdigen Regelungswunsch wurde mit der Ausnahmebestimmung des § 13 Abs. 6 zweiter Satz WEG 2002 nF Rechnung getragen. Durch ihre Formulierung („ausnahmsweise“, „triftige Gründe“, „unzumutbar“) wird der gesetzgeberische Wille deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die Bestimmung nur bei besonders gelagerten Anknüpfungsmomenten (zB Alter oder schwere Krankheit eines Partners) zum Tragen kommen kann und somit im Regelfall für einen Teilungsverzicht sehr wohl die zeitliche Wirksamkeitsgrenze von drei Jahren gemäß § 13 Abs. 6 erster Satz WEG 2002 nF zu beachten ist.

Zu Z 9 (§ 14 WEG)

a) Allgemeines

§ 14 WEG 2002 ist eine der komplexesten Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 an der Nahtstelle zwischen Wohnungseigentumsrecht einerseits und Erb- und Pflichtteilsrecht andererseits, aber auch mit sachenrechtlichen, grundbuchsrechtlichen, schuldrechtlichen (zB Gläubigerschutz und Anfechtungsrecht), insolvenzrechtlichen und verfahrensrechtlichen Elementen und Aspekten. Vor ihrer Schaffung im Jahr 2002 wurde diese Regelung zwar eingehend – unter anderem auch in der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ – diskutiert. Dennoch leidet die letztlich Gesetz gewordene Fassung dieser Bestimmung an einigen Schwächen und Unklarheiten und es wurde deshalb in der Lehre mehrfach Kritik an ihr geübt. Sie wird daher im Rahmen dieser Novelle einer grundsätzlichen Revision unterzogen. Zur Vorbereitung der Neufassung dieser Bestimmung zog das Bundesministerium für Justiz zwei Exponenten der Lehre bei, die sich einerseits literarisch, andererseits aber auch in Seminarveranstaltungen sowie in praktischer Tätigkeit intensiv mit dieser Gesetzesstelle befasst hatten, nämlich *Kletečka* und *Spruzina*. Die nun vorliegende Entwurfassung ist gleichsam eine Gemeinschaftsproduktion der beiden Genannten und des Bundesministeriums für Justiz.

Die wichtigsten Neuerungen in § 14 WEG 2002 sind

- der Entfall der Subsidiarität des wohnungseigentumsrechtlichen Erwerbs des Anteils des Verstorbenen gegenüber einem erbrechtlichen Erwerb,
- die Verbesserung des Gläubigerschutzes,
- Klarstellungen hinsichtlich der Rechte der Pflichtteilsberechtigten,

- die Vereinfachung der Regelung über den vom überlebenden Partner oder vom begünstigten Dritten bei bedarfsqualifiziertem Erwerb zu zahlenden Übernahmspreis,
- die Veränderung der Regelungssystematik innerhalb der Gesetzesbestimmung hinsichtlich der Anordnungen über vom Gesetzesrecht abweichende Rechtsfolgen,
- die Klarstellung, dass auch der begünstigte Dritte einen Übernahmspreis (bei Bedarfsqualifikation in vermindertem Ausmaß) zu bezahlen hat,
- der Entfall der „erbrechtlichen Erwerbsstufe“ bei unterbliebenem Erwerb durch den begünstigten Dritten,
- die Ergänzung des Schriftformgebots für die Bestimmung eines begünstigten Dritten durch das zusätzliche Erfordernis, dass die Vereinbarung unter anwaltlicher Mitwirkung oder vor einem Notar geschlossen werden muss (als Regelungsalternative käme auch das zusätzliche Erfordernis der öffentlichen Beglaubigung der Unterschriften der Eigentümerpartner in Betracht) und
- die erbrechtliche (statt vertragsrechtliche) Konstruktion für die Erlassung des Übernahmspreises.

b) Zu Abs. 1

Wie schon in den allgemeinen Ausführungen dargelegt, ist künftig die wohnungseigentumsrechtliche Anwachsung (in § 14 Abs. 1 Z 1 WEG 2002) gegenüber einem Erwerb des Anteils des Verstorbenen durch den überlebenden Partner als Erbe oder Vermächtnisnehmer nicht mehr subsidiär, sondern wird im Gegenteil ein „sonstiger Erwerb“ dieses Anteils von Todes wegen im Einleitungssatz des Abs. 1 ausdrücklich ausgeschlossen. Durch diese Konstruktion wird das Problem vermieden, dass bei der wohnungseigentumsrechtlichen Anwachsung die einzelnen Regelungen des § 14 WEG 2002 gelten, nicht aber bei erbrechtlichem Erwerb.

Die Z 2 wurde hinsichtlich der Vereinbarung zwischen dem Überlebenden, den Erben, den Pflichtteilsberechtigten und einem allenfalls nicht zu diesen Personengruppen zählenden Erwerber verändert, weil es ausreicht, wenn man hier nur eine Regelung über den Anteil des Verstorbenen trifft. Dass der Überlebende seinen Anteil im Zuge einer Vereinbarung ebenfalls einer anderen Person übertragen kann, ist eine Selbstverständlichkeit, die eigentlich im Gesetzestext nicht erwähnt werden

muss. Das in § 13 Abs. 3 letzter Satz WEG 2002 nF statuierte Erfordernis der Zustimmung zur Veräußerung ist diesfalls dadurch erfüllt, dass der Überlebende bei Abschluss der Vereinbarung mit den Erben ja wohnungseigentumsrechtlich auch den Verstorbenen repräsentiert und durch den Abschluss der Vereinbarung für diesen zumindest implizit die Zustimmung zur Veräußerung auch des anderen Hälfteanteils am Mindestanteil erteilt. Eine inhaltliche Änderung ist mit dieser modifizierten Formulierung der Z 2 also nicht verbunden.

Die geringfügige Änderung der Z 3 ist rein sprachlicher Natur und nicht mit einer inhaltlichen Modifikation dieser Regelung verbunden.

Die Regelung der Z 5 kann sich auf den Anteil des Verstorbenen beschränken. Soweit sich eine vom überlebenden Partner gemäß § 14 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 geschlossene Vereinbarung mit den Erben auch auf seinen eigenen Anteil am Mindestanteil bezieht, ist bei exakter Betrachtung kein Substrat für eine Amtsbestätigung durch das Verlassenschaftsgericht gegeben, weil der Anteil des Überlebenden ja nicht einmal einen entfernten Bezug zum Verlassenschaftsverfahren nach dem verstorbenen Partner hat. Daher muss der Überlebende in einem solchen Fall die Voraussetzungen für die Eintragung des Erwerbs seines Anteils im Grundbuch durch Ausstellung einer grundbuchstauglichen Urkunde schaffen; eine ausdrückliche gesetzliche Anordnung darüber ist aber entbehrlich.

c) Zu Abs. 2

Um für die Zahlungspflicht des überlebenden Partners einen griffigen, praxisnahen Begriff zu schaffen, wird der etwa aus dem Anerbenrecht bekannte Terminus des „Übernahmepreises“ eingeführt. Die Regelung über die Voraussetzungen für eine einvernehmliche Bestimmung dieses Übernahmepreises wird durch die Anordnung ergänzt, dass eine solche einvernehmliche Festlegung nur zulässig ist, soweit dadurch nicht in Rechte von Gläubigern oder Pflichtteilsberechtigten des Verstorbenen eingegriffen wird. In welcher Weise ein Noterbe oder ein Gläubiger des Verstorbenen eine unter dem halben Verkehrswert des Mindestanteils liegende Festlegung des Übernahmepreises, durch die er in seinen Rechten beeinträchtigt wird, bekämpfen kann, wird in dieser Gesetzesstelle nicht geregelt. Dem Noterben steht hiefür die gegen den überlebenden Partner zu richtende Klage auf Zahlung des durch diese Minderbewertung verursachten Ausfalls am Pflichtteil zur Verfügung, dem durch die

Minderbewertung verkürzten Gläubiger eine eigene, nicht an die Tatbestände der Anfechtungsordnung geknüpfte Anfechtungsklage gegen den Überlebenden.

d) Zu Abs. 3

Neu geregelt wird die verminderte Zahlungspflicht des pflichtteilsberechtigten Überlebenden bei Bedarfsqualifikation gemäß Abs. 3. Die bisherige Regelung erforderte komplizierte Berechnungen durch Bezugnahme auf die Pflichtteilsansprüche der übrigen Noterben. Zur Vereinfachung der Regelung wird nun angeordnet, dass der Übernahmepreis schlicht die Hälfte des nach Abs. 2 zu zahlenden Übernahmepreises, also ein Viertel des Verkehrswerts des Mindestanteils, beträgt. Dies ist aus verschiedenen Gründen gerechtfertigt. Der überlebende Partner ist hier ja Noterbe und erhält daher tendenziell auch wieder etwas aus der Verlassenschaft, in die er die Hälfte dessen, was er an Wert erhält, einzahlen muss. Als Pflichtteilsberechtigter ist hier der überlebende Partner auch in einer privilegierten Steuerklasse, sodass sich seine erbschaftssteuerrechtliche Belastung aus einem allfälligen Zufluss aus der Verlassenschaft (in die er zuvor eingezahlt hat) in erträglichen Dimensionen bewegen wird. Und schließlich kann ja die Zahlungspflicht auch hinsichtlich des verminderten Übernahmepreises gemäß Abs. 4 erlassen werden.

Auch hinsichtlich der einvernehmlichen Bestimmung des verminderten Übernahmepreises nach Abs. 3 gilt die Schutzregelung zugunsten von Gläubigern und (anderen) Pflichtteilsberechtigten.

e) Zu Abs. 4

Die Regelung über die Erlassung der Zahlungspflicht des überlebenden Partners wird zur Verbesserung der Systematik des § 14 WEG 2002 direkt nach den den Übernahmepreis behandelnden Abs. 2 und 3 eingefügt.

Anders als nach bisherigem Recht wird die Erlassung dieser Zahlungspflicht nicht mehr vertragsrechtlich, sondern erbrechtlich konstruiert. Im Einzelnen wird angeordnet, dass diese Zahlungspflicht entweder durch letztwillige Verfügung des anderen Partners (also des dann Verstorbenen) oder durch Schenkung auf den Todesfall erlassen werden kann (und zwar nur auf diesen beiden Wegen, nicht etwa auch durch sonstige Erklärungen eines Partners oder sonstige Vereinbarungen zwischen den Partnern). Es handelt sich dabei um ein so genanntes „liberatorisches Legat“ bzw. eine liberatorische Schenkung auf den Todesfall. Im erstgenannten Fall kann

die Erklärung über die Erlassung der Zahlungspflicht jederzeit widerrufen werden; wird jedoch eine diesbezügliche Bindung zwischen den Partnern gewünscht, so muss der Weg über eine Schenkung auf den Todesfall gewählt werden. Der entscheidende Vorteil dieser Konstruktion liegt darin, dass eine derart konstruierte Verfügung über die Erlassung der Zahlungspflicht nach erbrechtlichen Kriterien zu beurteilen ist und es daher nicht noch gesonderter Anordnungen über den Schutz der Noterben oder der Nachlassgläubiger bedarf, weil dieser bereits durch die aus dem Erbrecht bekannten Instrumentarien gewährleistet ist. Dies gilt auch für den Nachlassgläubiger, der durch eine solche Verfügung und die damit ausbleibende Zahlung des überlebenden Partners in seinen Ansprüchen verkürzt ist. Er kann sich an den Erben halten und von diesem – wenn die Verlassenschaft wegen der unterbliebenen Zahlung des Übernahmepreises zur Befriedigung seiner Forderung nicht ausreicht – die Abtretung des entsprechenden Zahlungsanspruchs gegen den überlebenden Partner verlangen.

f) Zu Abs. 5

Diese Gesetzesstelle entspricht dem früheren § 14 Abs. 4 WEG 2002. Das Schriftformerfordernis für eine Vereinbarung zur Bestimmung eines Dritten als Erwerber des halben Mindestanteils im Todesfall wurde dahin ergänzt, dass für die Gültigkeit einer solchen Vereinbarung überdies auch verlangt wird, dass sie „vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung“ geschlossen wird. Die „anwaltliche Mitwirkung“ kann in der Teilnahme eines Rechtsanwalts, der einen der Partner vertritt, in der Vertretung jedes der beiden Partner durch einen (eigenen) Rechtsanwalt oder – vorbehaltlich allenfalls kollidierender Interessen der Partner (siehe dazu sogleich im Folgenden) - in der Teilnahme eines für beide Partner tätig werdenden Rechtsanwalts bestehen. Die Wendung „unter anwaltlicher Mitwirkung“ nimmt also auch darauf Bedacht, dass beim Abschluss einer Vereinbarung gemäß § 14 Abs. 5 Z 1 WEG 2002 die Vertretung beider Partner durch einen einzigen Rechtsanwalt unter Umständen – je nach Lage des Falles - zum standesrechtlichen Verbot der Doppelvertretung in einem Spannungsverhältnis stehen kann, nämlich in dem oben schon angedeuteten Fall einer ernsthaften Interessenkollision zwischen den Partnern (arg. „Gegenpartei“ in § 10 RAO; vgl. auch das seit 1.1.2005 in Kraft stehende Verbot der Doppelvertretung im Verfahren über die Scheidung im Einvernehmen gemäß § 93 Abs. 1 letzter Satz AußStrG, das gedanklich auch in den regelmäßig kollidierenden

Interessen der scheidungswilligen Ehegatten wurzelt; im hier gegenständlichen Kontext wird eine im disziplinären Sinn beachtliche Interessenkollision der Partner bei Abschluss der Vereinbarung freilich wohl nur ausnahmsweise vorkommen). Deshalb wurde dieser Formulierung gegenüber der auch denkbaren Wendung „vor einem Rechtsanwalt“ der Vorzug gegeben.

Hinsichtlich der Art der Mitwirkung eines Notars bzw. eines oder zweier Rechtsanwälte ist mit der gewählten Formulierung sowohl eine formale (nämlich dokumentierende) als auch eine inhaltliche (nämlich beratende) Mitwirkung am Zustandekommen der Vereinbarung gemeint. Dies bringt zwei Vorteile mit sich: Erstens wird damit eine fachkundige Beratung der Partner sichergestellt. Zweitens wird damit auch gewährleistet, dass das Datum der Vereinbarung dokumentiert wird. Letzteres muss dem am Abschluss der Vereinbarung mitwirkenden Rechtsanwalt oder Notar nicht etwa hier im Gesetzestext als Verpflichtung auferlegt werden, weil sich diese Pflichten bereits aus den jeweiligen Standesregeln ergeben.

Eine – freilich weniger weit gehende und daher aus dem Aspekt der Sicherstellung fachkundiger Beratung nicht zu präferierende – Regelungsalternative bestünde darin, statt des inhaltlichen Mitwirkens eines Notars bzw. eines oder zweier Rechtsanwälte bloß die öffentliche Beglaubigung der Unterschriften der beiden Partner zu verlangen. Diese Alternative wird im Rahmen des Begutachtungsverfahrens ausdrücklich zur Diskussion gestellt.

Abschließend sei zu diesem Regelungsvorschlag darauf hingewiesen, dass die hier entworfene Rechtsfigur des Erfordernisses des Abschlusses „vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung“ nur als singulär wohnungseigentumsrechtliche Neuerung mit Blick auf die sich aus § 14 WEG 2002 spezifisch ergebenden Bedürfnisse zu verstehen ist und damit das in anderen Rechtsvorschriften vorgesehene Gebot einer öffentlichen Beglaubigung von Unterschriften in keiner Weise in Frage gestellt werden soll.

Abs. 5 wird auch neu gegliedert. Die Z 1 ist – neben der Vereinbarung der Partner im einleitenden Satz – dem Erwerb durch den Begünstigten gewidmet. Im letzten Satz dieser Ziffer wird klargestellt, dass – selbstverständlich – auch der Begünstigte für den halben Mindestanteil den Übernahmepreis nach Abs. 2, unter der Voraussetzung seiner Pflichtteilsberechtigung nach dem Verstorbenen und seines dringenden Wohnbedarfs am Wohnungseigentumsobjekt nur den verminderten Ü-

bernahmepreis nach Abs. 3 an die Verlassenschaft zu bezahlen hat. Auch diese Zahlungspflicht des begünstigten Dritten kann durch liberatorisches Legat oder liberatorische Schenkung auf den Todesfall erlassen werden; dafür gilt das zu Abs. 4 Gesagte. Die Z 2 ist der bisherigen dritten, nämlich der gesetzlichen Erwerbsstufe laut dem bisherigen § 14 Abs. 4 letzter Satz WEG 2002 gewidmet. Die im bisherigen Recht vorgesehene zweite Erwerbsstufe, nämlich die erbrechtliche Erwerbsstufe, wurde in die Neufassung des § 14 WEG 2002 nicht mehr übernommen, und zwar einerseits aus Gründen der Vereinfachung der Regelung, andererseits aber auch, um zu vermeiden, dass der überlebende Eigentümerpartner durch Vereinbarung der Erben einen neuen Partner erhält, auf deren Auswahl er keinen Einfluss mehr hätte. „Zwangspartnerschaften“ sollen nämlich durch die Anordnungen des § 14 WEG 2002 nicht zustande kommen.

Durch den zweiten Satz des § 14 Abs. 5 Z 2 WEG 2002 soll klargestellt werden, dass bei Vorversterben des durch die Vereinbarung Begünstigten dieser nicht etwa durch seine Erben repräsentiert wird, sondern diesfalls der halbe Mindestanteil des verstorbenen Eigentümerpartners kraft Gesetzes dem Überlebenden zuwächst. Auch durch diese Regelung wird also eine „Zwangspartnerschaft“ des überlebenden Partners mit einem Erben des Begünstigten verhindert. Allerdings steht es den Eigentümerpartnern frei, gleichsam eine „Nach-Begünstigung“ bzw. „Ersatz-Begünstigung“ (als wohnungseigentumsrechtliches Pendant zur Nacherbschaft) vorzusehen. Die Eigentümerpartner können also vereinbaren, dass im Fall des Vorversterbens des ersten Begünstigten eine andere natürliche Person den halben Mindestanteil erhalten soll.

Wenn der Begünstigte nach dem Erbfall, aber noch vor seiner Eintragung im Grundbuch stirbt, ist er ja noch nicht Eigentümerpartner geworden, weil der Begünstigte ja durch den Erbfall zunächst nur einen schuldrechtlichen Anspruch auf Übertragung des halben Mindestanteils erwirbt. Im letzten Satz des § 14 Abs. 5 Z 2 WEG 2002 wird nun vorgesehen, dass für diesen schuldrechtlichen Übertragungsanspruch des (nun auch verstorbenen) Begünstigten die Regelung des Abs. 1 Z 1 entsprechend gilt. Dies bedeutet, dass dieser Übertragungsanspruch von Gesetzes wegen auf den überlebenden Eigentümerpartner übergeht, der dafür allerdings den Übernahmepreis nach Abs. 2 oder Abs. 3 an die Verlassenschaft bzw. die Erben des verstorbenen Begünstigten zu bezahlen hat. Auch diese Regelung dient dazu, die erbrechtliche Nachfolge in den halben Mindestanteil des Verstorbenen, also eine

„Zwangspartnerschaft“ des Überlebenden mit einem Erben des vor seiner Eintragung verstorbenen Begünstigten auszuschließen.

g) Zu Abs. 6

Mit dieser Regelung wird klargestellt, dass die Begünstigungen, die in § 14 WEG 2002 für eine im gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner stehende, bedarfsqualifizierte Wohnung vorgesehen sind (nämlich die Verminderung des Übernahmepreises und die Zahlungserleichterungen laut Abs. 3 und Abs. 5 Z 1 fünfter Satz sowie das Aussonderungsrecht nach Abs. 5 Z 1 vierter Satz), auch für einen ebenfalls im gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner stehenden Kfz-Abstellplatz gelten, der von den Partnern zur Benützung gemeinsam mit der Wohnung gewidmet war. Diese Begünstigungserstreckung gilt also nicht für einen Kfz-Abstellplatz, der von den Partnern anders genutzt wird als die Wohnung (etwa wenn der Abstellplatz vermietet wird). Sie setzt weiters die Existenz einer im Sinn der oben angeführten Regelungen bedarfsqualifizierte Wohnung voraus; besteht die Eigentümerpartnerschaft nur an einem Abstellplatz, kommt daher die Begünstigung – selbstverständlich – nicht in Betracht.

Eine dem neuen § 14 Abs. 6 WEG 2002 entsprechende Klarstellung für einen noch nach dem WEG 1975 mit der bedarfsqualifizierten Wohnung im Zubehör-Wohnungseigentum verbundenen Kfz-Abstellplatz wurde in § 56 Abs. 1 WEG 2002 aufgenommen.

Zu Z 10 (§ 15 WEG 2002)

Der neu geschaffene § 15 Abs. 2 WEG 2002 dient für den Fall, dass die Eigentümerpartnerschaft aus zwei ehemaligen Ehepartnern einer geschiedenen Ehe besteht, der Klarstellung über das Verhältnis zwischen den Regelungen des § 14 WEG 2002 einerseits und einem bei Versterben eines der beiden Partner bereits eingeleiteten Verfahrens zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse andererseits, sofern das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt Gegenstand des Aufteilungsverfahrens ist. Der Anspruch auf Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse ist ja gemäß § 96 EheG vererblich, soweit er durch Vertrag oder Vergleich anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht worden ist. Die Regelungen des § 14 WEG 2002 auf der einen und der

§§ 81 ff. EheG auf der anderen Seite können daher in dem geschilderten Fall kollidieren. Eine solche Kollision wird durch den neuen § 15 Abs. 2 WEG 2002 vermieden, nämlich dahin gelöst, dass die im Aufteilungsverfahren getroffenen Regelungen für das Schicksal des halben Mindestanteils des verstorbenen Partners maßgeblich sind. Inwieweit allfällige, nach § 14 WEG 2002 zu berücksichtigende Verfügungen oder Vereinbarungen für die Entscheidung im Aufteilungsverfahren Bedeutung haben können, ist eine hier nicht zu lösende Frage des Scheidungsfolgenrechts.

Zu Z 11 (§ 18 WEG 2002)

a) Zu Abs. 2

In den Beratungen der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ wurde gefordert, in der nunmehrigen Novelle auch Lösungen für die Problematik der Abgrenzung der Aktivlegitimation einerseits der Eigentümergemeinschaft und andererseits der einzelnen Wohnungseigentümer vorzusehen. In der Praxis ist diese Problematik vor allem bei Gewährleistungsansprüchen virulent geworden, die sich auf Mängel an allgemeinen Teilen der Liegenschaft beziehen, ihre rechtliche Wurzel aber in Verträgen haben, die noch die einzelnen Wohnungseigentümer beispielsweise mit dem Bauträger abschlossen. Aber auch in anderen Facetten traten solche Zweifelsfragen auf, so etwa im Zusammenhang mit Amtshaftungsansprüchen wegen Schäden an allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Die gehäufte Unsicherheit darüber, wer zur Geltendmachung eines Anspruchs berechtigt ist, belastet das praktische Rechtsleben, weil sie zu letztlich frustriertem Prozessaufwand und allenfalls auch zum definitiven Anspruchsverlust wegen zwischenzeitlicher Verjährung führen kann. Das Anliegen, im hier angesprochenen Kontext eine gesetzliche Lösung zu schaffen, ist daher berechtigt.

Die Befriedigung dieses Anliegens ist freilich schwierig, weil es zum einen eine große Vielfalt von Konstellationen gibt, in denen die erwähnte Abgrenzungsproblematik auftritt, weil zum anderen bei der Problemlösung auch die rechtsdogmatischen und –systematischen Rahmenbedingungen zu beachten sind und weil letztlich auch die berechtigten Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer gewahrt bleiben müssen. Ziel muss es sein, ohne exorbitanten normativen Aufwand eine dogmatisch korrekte, in der Praxis aber auch möglichst einfach handhabbare Regelung zu finden. Dieser Aufgabe hat sich eine Untergruppe der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ ge-

widmet und in eigenen Beratungen insgesamt sechs Varianten für die gesetzgeberische Lösung des Problems erstellt.

Bei den Arbeiten dieser Untergruppe kristallisierten sich zwei verschiedene Lösungsansätze heraus, nämlich die „Abtretungslösung“ einerseits und die „Verwaltungslösung“ andererseits. Die Abtretungslösungen knüpfen an die Entscheidung 5 Ob 181/03h des Obersten Gerichtshofs vom 15.6.2004, immolex 2004/173, 342 (sowie an die Folgeentscheidung 5 Ob 148/04g vom 14.9.2004) an. Darin hat das Höchstgericht die Möglichkeit bejaht, die Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft zur Geltendmachung von aus individuellen Verträgen der Wohnungseigentümer mit dem Bauträger herrührenden Gewährleistungsansprüchen durch Abtretung dieser Ansprüche an die Eigentümergemeinschaft zu begründen, dies mit dem – für sich jedenfalls zutreffenden – Argument, die gemeinsame Durchsetzung solcher Ansprüche entspreche Gemeinschaftsinteressen. Mit den Abtretungslösungen soll diese Rechtsprechung gleichsam positiviert werden. Bei den Verwaltungslösungen soll die gewünschte Erweiterung des rechtlichen „Könnens“ der Eigentümergemeinschaft hingegen dadurch bewirkt werden, dass die Durchsetzung solcher Ansprüche in den Kreis der Verwaltungsangelegenheiten aufgenommen wird, sei es nun durch eine entsprechende Anordnung in § 18 WEG 2002, sei es durch Ergänzung der Aufzählung der Verwaltungsangelegenheiten in § 28 Abs. 1 WEG 2002. Die Verwaltungslösungen haben freilich einen wesentlichen Nachteil: Durch sie wird dem einzelnen Wohnungseigentümer etwa der aus seinem individuellen Vertrag mit dem Bauträger erfließende Gewährleistungsanspruch ohne sein Zutun entzogen, was vor allem dann problematisch ist, wenn der Verwalter – zum Beispiel weil er in einem Naheverhältnis zum Bauträger steht – mit der Durchsetzung des Anspruchs säumig ist oder fragwürdige Kompromisse eingeht oder überhaupt untätig bleibt. Hier müsste dann mit einem auf Durchsetzung der Verwalterpflicht bezüglich der Gewährleistungsforderung gerichteten Minderheitenrecht oder im Notfall mit einer actio pro socio Abhilfe geschaffen werden. Insgesamt ist diese Konstruktion unter dem Blickwinkel der Rechtsposition des einzelnen Wohnungseigentümers aber nicht optimal; für Ansprüche, die aus dem Eigentums- oder dem Besitzrecht des Einzelnen erfließen, wäre sie auch aus dogmatischen Überlegungen abzulehnen. Daher wird hier den Abtretungslösungen und unter ihnen der einfachsten Variante ohne Zusatzregelungen der Vorzug gegeben. Auch sie sind freilich mit einem Problem behaftet, nämlich den Schwierigkeiten, die sich daraus ergeben können, wenn nur einzelne Wohnungseigentümer

ihre Ansprüche an die Eigentümergeinschaft abtreten, andere jedoch nicht. Gegenüber den zuvor erwähnten Schwächen der Verwaltungslösungen fällt diese Problematik nach Meinung des Bundesministeriums für Justiz aber weniger ins Gewicht. Um zu diesem Fragenkreis im Zuge des Begutachtungsverfahrens ein möglichst umfassendes Meinungsbild zu erhalten, werden im Rahmen dieser Erläuterungen jedoch auch die anderen Regelungsvarianten wiedergegeben und zur Diskussion gestellt.

Welche Ansprüche sind es nun, für die der neue § 18 Abs. 2 WEG 2002 eine Abtretung an die Eigentümergeinschaft zulässt? Zum einen sind dies Unterlassungsansprüche der Wohnungseigentümer, die sich aus ihrem Miteigentum – und damit auch aus ihrem Mitbesitz – an der Liegenschaft ergeben, also etwa die Eigentumsfreiheitsklage nach § 523 ABGB, nachbarrechtliche Ansprüche nach §§ 364 ff. ABGB, die Räumungsklage gegen einen titellosen Benützer oder Besitzstörungsklagen. Zum anderen sind dies „die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche“, die zunächst dem einzelnen Wohnungseigentümer zustehen. Darunter sind nicht nur solche Ansprüche zu verstehen, die sich auf allgemeine Teile der Liegenschaft beziehen, sondern auch solche, die nur das Innere eines Wohnungseigentumsobjekts betreffen, und zwar unabhängig vom Vorliegen eines „ernsten Schadens des Hauses“.

Ergänzend zur Anordnung über die Zulässigkeit der Abtretung werden zwei flankierende Regelungen getroffen. Erstens wird in § 18 Abs. 2 zweiter Halbsatz WEG 2002 bestimmt, dass die Eigentümergeinschaft durch die Abtretung die jeweiligen Ansprüche erwirbt und im eigenen Namen geltend machen kann. Und zweitens wird in § 2 Abs. 5 WEG 2002 durch eine Zitatänderung klargestellt, dass die Rechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft auch den Erwerb und die Geltendmachung solcher abgetretenen Ansprüche umfasst.

Nur zur Klarstellung sei Folgendes erwähnt: Die Abtretung ist ein Konsensualvertrag; die Forderung muss gemäß § 1392 ABGB von einer Person an die andere übertragen und von dieser auch angenommen werden. Dies bedeutet selbstverständlich, dass kein Wohnungseigentümer der Eigentümergeinschaft einen Anspruch gegen deren Willen aufdrängen kann.

Hier seien nun die weiteren fünf Lösungsvarianten vorgestellt:

Variante 2: Abtretungslösung mit Schweigen als Zustimmung

Neuer § 18 Abs. 2 wie im Entwurfstext 1 mit folgendem zusätzlichen Text:

„Wenn die Eigentümergeinschaft einen Wohnungseigentümer schriftlich [Alternative: mit einem Schreiben, das auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise bekannt zu machen ist,] darum ersucht, ihr einen bestimmten derartigen Anspruch abzutreten, so gilt die Einwilligung des Wohnungseigentümers in die Abtretung als erteilt, wenn er der Abtretung nicht innerhalb eines Monats ab Zugang des Schreibens an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts oder an eine von ihm bekannt gegebene inländische Zustellanschrift [Alternative: innerhalb eines Monats ab Anschlag des Schreibens] ausdrücklich widerspricht; in dem Schreiben ist auf diese Rechtsfolge hinzuweisen.“

Variante 3: Abtretungslösung mit Abtretungsfiktion und Widerrufsmöglichkeit

Neuer § 18 Abs. 2 mit folgendem Text:

„Die einem Wohnungseigentümer aus seinem Miteigentum erfließenden Unterlassungsansprüche sowie seine die Liegenschaft betreffenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gelten mit ihrem Entstehen als an die Eigentümergeinschaft abgetreten, solange der Wohnungseigentümer dem Rechtsübergang an die Eigentümergeinschaft nicht widerspricht. Vor gerichtlicher Geltendmachung eines solchen Anspruchs hat die Eigentümergeinschaft den Wohnungseigentümer mit einem Schreiben an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts oder an eine vom Wohnungseigentümer bekannt gegebene inländische Zustellanschrift [Alternative: mit einem Schreiben, das auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise bekannt zu machen ist,] von der beabsichtigten Klagsführung zu verständigen und ihn auf die Möglichkeit eines Widerspruchs gegen den Rechtsübergang hinzuweisen.“

Variante 4: Verwaltungslösung I (über § 18 WEG 2002)

Änderung des § 18 Abs. 1 wie folgt:

„Die Eigentümergeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. *Zu den Angelegenheiten der Verwaltung zählen auch die Durchsetzung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen und die Abwehr von Störungen, soweit davon allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sind.* [weiter wie bisher]“

Variante 5: Verwaltungslösung II (über § 28 WEG 2002)

Neue Z 10 und 11 in § 28 Abs. 1:

„10. die Abwehr von Störungen, soweit davon allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sind, und

11. die Durchsetzung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen aus Mängeln an allgemeinen Teilen der Liegenschaft und aus Mängeln in einem Wohnungseigentumsobjekt, die ernste Schäden des Hauses sind, auch wenn diese Ansprüche auf Verträgen beruhen, die Wohnungseigentümer geschlossen haben.“

Variante 6: Verwaltungslösung III (ebenfalls über § 28 WEG 2002)

Neue Z 10 in § 28 Abs. 1:

„10. die Durchsetzung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen und die Abwehr von Störungen, soweit davon auch allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sind.“

b) Zu Abs. 3

Schon in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 wurde ausgeführt, dass in Fragen um den Verwaltungsvertrag, also mit Bezug auf das rechtliche Verhältnis zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft, durchaus die Mehrheit der Wohnungseigentümer für die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter handlungsbefugt sei; es sei für das Handeln der Eigentümergemeinschaft in diesem Bereich keineswegs vonnöten, einen Eigentümerversorger zu bestellen; die Bestellung eines Eigentümerversorgerers sei nur eine Gestaltungsmöglichkeit der Eigentümergemeinschaft und nicht etwa ein Erfordernis, um beispielsweise den Verwaltungsvertrag zu kündigen oder gegen den Verwalter Ansprüche aus dem Vertragsverhältnis mit diesem zu erheben; in diesen Zusammenhängen könne vielmehr auch die Mehrheit wirksam für die Eigentümergemeinschaft handeln.

Vonkilch, wobl 2004, 87 (92), sprach sich dafür aus, die Vertretungsbefugnis der Mehrheit der Wohnungseigentümer in diesem Bereich ausdrücklich im Gesetzestext anzuführen. Dieser sicherlich sinnvolle Vorschlag wird mit der hier entworfenen Änderung umgesetzt.

Zu Z 12 (§ 19 WEG 2002)

Nach der derzeitigen Regelung des zweiten Satzes des § 19 sind Name und Anschrift des Verwalters auf Grund des Bestellungsbeschlusses im Grundbuch er-

sichtlich zu machen. Von Verwalterseite wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfüllung dieser Verpflichtung in vielen Fällen nicht möglich sei, weil die Grundbuchgerichte auf Grund dieser Formulierung entweder die beglaubigte Unterschrift sämtlicher Wohnungseigentümer oder den grundbuchstauglichen Nachweis der formrichtigen Beschlussfassung über die Bestellung des Verwalters verlangten. Auch Würth forderte eine wesentliche Vereinfachung der Voraussetzungen für die Ersichtlichmachung (wobl 2004, 243 [246]). Daher soll es in Anlehnung an die Regelungen des § 26 Abs. 2 und des § 32 Abs. 8 WEG 2002 künftig ausreichen, wenn eine Urkunde über die Bestellung des Verwalters vorgelegt wird, auf der lediglich die Unterschriften des Verwalters und eines einzigen Wohnungseigentümers beglaubigt sein müssen. Bei dieser Urkunde muss es sich – dies war das Ergebnis der Diskussion in der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ – nicht um den Verwaltungsvertrag handeln, sondern es reicht eine Urkunde, aus deren Inhalt sich die Bestellung der jeweiligen Person als Verwalter der jeweiligen Wohnungseigentumsliegenschaft eindeutig ergibt. Diese „Bestätigungsurkunde“ muss von mindestens einem der Wohnungseigentümer und vom Verwalter unterfertigt sein; dieser schriftlich bestätigende Wohnungseigentümer hat also sozusagen die Funktion eines „wohnungseigentumsrechtlichen Legalisators“ für die Eigentümergemeinschaft. Hingewiesen sei aber auf die in diesem Entwurf vorgesehene Neuregelung zur Auskunftspflicht des Verwalters über den Inhalt des Verwaltungsvertrags (§ 20 Abs. 7 WEG 2002).

Zu § 19 erster Satz WEG 2002 wurde weiters vorgeschlagen, man solle im Gesetz klarstellen, dass etwa auch Personengesellschaften des Handelsrechts sowie Erwerbsgesellschaften zum Verwalter bestellt werden könnten. Der Auffassung, dass auch solche „Personen des Handelsrechts“ Verwalter sein können, ist inhaltlich selbstredend beizupflichten. Die geforderte Klarstellung im Gesetz scheint aber zum einen nicht erforderlich, weil diese Auffassung zumindest bei teleologischer Interpretation schon aus der derzeitigen Formulierung gewonnen werden kann; sie wäre zum anderen im Hinblick auf die heranstehende Neugestaltung des Unternehmensrechts derzeit auch nicht sinnvoll, weil sich aus diesem Reformwerk voraussichtlich neuerlich Änderungserfordernisse ergeben würden.

Zu Z 13 (§ 20 WEG 2002)

a) Zu Abs. 3 (keine Änderung)

Nur zur Klarstellung sei hier erwähnt, dass die in § 20 Abs. 3 WEG 2002 angesprochene Abrechnungspflicht des Verwalters im Fall des Vorhandenseins von „Altmietern“ (vgl. § 4 MRG) auch die Verpflichtung umfasst, die die Eigentümergemeinschaft nach § 4 Abs. 3 WEG 2002 und nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes treffende Abrechnungspflicht gegenüber diesen Mietern zu erfüllen.

b) Zu Abs. 6

Die bisherige Formulierung des § 20 Abs. 6 WEG 2002, wonach der Verwalter den Zahlungsverkehr für die Eigentümergemeinschaft „über ein auf die Gemeinschaft lautendes und für jeden Wohnungseigentümer einsehbares gesondertes Konto durchzuführen“ hat und „Eigentümer eines auf diesem Konto vorhandenen Guthabens“ die Eigentümergemeinschaft ist, bringt – wie es selbst die gegenüber der damaligen Neukodifikation des Wohnungseigentumsrechts offenkundig sehr kritischen Autoren *Call* und *Hanel* formulierten – „mit kaum zu überbietender Deutlichkeit“ zum Ausdruck, dass Anderkonten von Verwaltern nach dieser Bestimmung nicht mehr ausreichend sind (wobl 2002, 285). Dennoch wurde dies in verschiedenen literarischen Beiträgen in Frage gestellt. Dabei wurde argumentativ auf vermeintlich unklare Aussagen in den Gesetzesmaterialien zum Wohnungseigentumsgesetz 2002 Bezug genommen. Der eigentliche Hintergrund dieser literarischen Zweifel dürfte aber wohl eher eine Ablehnung des gesetzlichen Erfordernisses von Eigenkonten der Eigentümergemeinschaft gewesen sein.

Im Hinblick auf die Vorteile eines Eigenkontos (größere Transparenz; einfachere Zugriffsmöglichkeit der Eigentümer in der manchmal kritischen Phase eines Verwalterwechsels, uä) war zunächst beabsichtigt gewesen, mit einer Neuformulierung des § 20 Abs. 6 WEG 2002 jede Möglichkeit des Anzweifeln des gesetzgeberischen Willens, dass der Zahlungsverkehr für die Eigentümergemeinschaft über ein Eigenkonto derselben abgewickelt werden müsse, auszuschließen. Dann wurde jedoch im Zuge der Beratungen der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ von einigen Seiten dargelegt, dass das Anderkonto gegenüber dem Eigenkonto durchaus auch einige Vorteile für die Eigentümergemeinschaften habe. In allererster Linie wurde ins Treffen geführt, dass vor allem große Verwalter auf ihren Anderkonten wesentlich bessere Zinserträge erzielen könnten als einzelne Eigentümergemeinschaften auf ihren

Eigenkonten. Überdies sei es im Fall eines Verwalterwechsels einfacher, diese Änderung auch hinsichtlich des Zahlungsverkehrs nachzuvollziehen, wenn die finanzielle Gestion der Eigentümergemeinschaft über Anderkonten laufen könne und nicht über ein Eigenkonto abgewickelt werden müsse. Daher solle man den Wohnungseigentümern zumindest fakultativ die Möglichkeit geben, sich für ein Anderkonto statt des Eigenkontos zu entscheiden. Vorzuziehen wäre freilich die freie Wahlmöglichkeit des Verwalters zwischen Eigen- und Anderkonto ohne vorhergehende Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft.

Bei den auf politischer Ebene geführten Beratungen wurde dann die Entscheidung für eine uneingeschränkte Wahlmöglichkeit zwischen Eigen- und Anderkonto getroffen. Dieser politische Wille wird im neuen Abs. 6 des § 20 WEG 2002 umgesetzt. Die Wahl zwischen Eigen- und Anderkonto steht zunächst dem Verwalter offen; die Eigentümergemeinschaft kann ihm aber dazu auch eine Weisung erteilen. Das Wort „ebenso“ bei der zweiten Alternative bedeutet – selbstverständlich – „für jeden Wohnungseigentümer“.

c) Zu Abs. 7

In den Beratungen der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ wurde darauf hingewiesen, dass es bei Wohnungseigentümern häufig ein Informationsdefizit über den Inhalt des Verwaltungsvertrags gebe und es für Wohnungseigentümer nicht selten schwierig sei, vom Verwalter Auskünfte darüber zu erhalten. Deshalb wird hier eine entsprechende Auskunftspflicht des Verwalters vorgesehen.

Eine weitere, neu in den Gesetzestext aufgenommene Auskunftspflicht des Verwalters betrifft das Abstimmungsverhalten der Wohnungseigentümer bei – allenfalls auch nur ergänzend zu einer Eigentümerversammlung durchgeführter – schriftlicher Entscheidungsfindung in der Eigentümergemeinschaft. Der Verwalter muss also jedem Wohnungseigentümer Auskunft darüber geben, wie sich die anderen Wohnungseigentümer zu einer bestimmten Frage erklärt haben. Diese Information ist nämlich Voraussetzung etwa für eine Prüfung des tatsächlichen Zustandekommens einer Mehrheit, manchmal auch für eine Beschlussanfechtung.

Zu Z 14 (§ 21 WEG 2002)

Entsprechend der Änderung in § 19 zweiter Satz WEG 2002 ist auch die Regelung über die Löschung der Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch zu modifizieren.

Zu Z 15 (§ 24 WEG 2002)

a) Die derzeitige Regelung über die Bekanntmachung von Beschlüssen der Eigentümergeinschaft (die ja auch für andere Bekanntmachungen gilt) ist hypertroph, weil sie jedenfalls – auch ohne diesbezügliches Verlangen der Wohnungseigentümer – zwei unterschiedliche Bekanntmachungsarten verlangt. Dadurch entsteht nicht nur hoher Verwaltungsaufwand, sondern können auch Probleme hinsichtlich des Laufes der Anfechtungsfristen auftreten, die der Gesetzgeber durch umständliche Anordnungen über die Maßgeblichkeit des Anschlags und diesbezügliche Hinweispflichten in den Griff zu bekommen versucht hat. Die Regelungsdichte bei der Bekanntmachung von Beschlüssen der Eigentümergeinschaft ist somit größer als jene für die Zustellung von Zustellstücken in einem gerichtlichen Verfahren, wie etwa verfahrenseinleitenden Anträgen oder gerichtlichen Entscheidungen, zumal für diese unter bestimmten Voraussetzungen auch die bloße Zustellung durch Anschlag (verbunden mit der individuellen Zustellung an einen Wohnungseigentümer) ausreichend ist.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Bekanntmachung von Beschlüssen der Eigentümergeinschaft und damit an wohnungseigentumsrechtliche Bekanntmachungen schlechthin sollen daher nun wieder auf ein angemessenes Maß zurückgenommen werden. Gleichzeitig soll aber individuellen Zustellwünschen der Wohnungseigentümer eine gesetzliche Grundlage gegeben werden. Wie schon vor dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 soll die Bekanntmachung künftig grundsätzlich nur durch Anschlag erfolgen. Ergänzend dazu wird freilich jedem Wohnungseigentümer das Recht eingeräumt, etwa gegenüber dem bestellten Verwalter eine individuelle Zustellung entweder auf dem Postweg oder in elektronischer Form (nach heutigem technologischen Stand also in der Regel per E-Mail) zu verlangen. Diese individuelle Zustellung wird vor allem für die Wohnungseigentümer von Kfz-Abstellplätzen, aber auch für das Wohnungseigentumsobjekt nicht selbst nutzende Wohnungseigentümer von praktischem Nutzen sein.

Selbstverständliche Voraussetzung für die zusätzliche individuelle Zustellung ist, dass der jeweilige Wohnungseigentümer die gewünschte - inländische - Zustellanschrift bzw. die E-Mail-Adresse bekannt gibt. Im Vorentwurf des Bundesministeriums für Justiz war für die individuelle Zustellung darüber hinaus noch eine zweite Voraussetzung vorgesehen, nämlich dass der Wohnungseigentümer seine Bereitschaft erklärt, die Kosten der individuellen Zustellung zu tragen. Diese Kosten sollten aus einer in beiden Fällen zu ersetzenden pauschalen Abgeltung des durch die individuelle Zusendung verursachten Verwaltungsaufwands sowie im Fall der gewünschten postalischen Übermittlung aus den Portokosten bestehen. Nun wurde in den Beratungen der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ die Frage der Bekanntmachung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft umfassend und lange auch durchaus kontroversiell diskutiert. Schließlich einigte man sich jedoch auf einen Kompromissvorschlag von *Kovanyi*, wonach grundsätzlich das Regelungsmodell des Vorentwurfs gelten sollte, jedoch ohne die darin noch vorgesehene Kostenerstattungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers für die von ihm gewünschte individuelle Zustellung des Beschlusses. Dieser Konsens wurde in § 24 Abs. 5 des Entwurfs umgesetzt.

Für den Beginn der Anfechtungsfrist ist aber auch bei solchen Wohnungseigentümern, die eine individuelle Zustellung gewünscht haben, allein der Tag des Anschlags der Bekanntmachung im Haus maßgebend, wie dies bereits nach bisherigem Recht der Fall war. Dies gilt selbst dann, wenn eine vom Wohnungseigentümer gewünschte individuelle Zustellung unterblieben oder erst mit Verspätung vorgenommen worden ist. Der von einem solchen Versäumnis betroffene Wohnungseigentümer kann sich also gegenüber den anderen Miteigentümern nicht darauf berufen, dass er vom jeweiligen Beschluss nicht rechtzeitig Kenntnis erlangt hat; er könnte aber beispielsweise Schadenersatzansprüche gegen den säumigen Verwalter erheben.

Call erstattete einen Alternativvorschlag. Demnach solle es auch künftig beim generellen Dualismus von schriftlicher Übersendung und einer allgemeinen Bekanntmachungsart bleiben; Letztere solle jedoch nicht mehr in einem Hausanschlag, sondern in der Auflage des bekannt zu machenden Beschlusses oder der sonstigen Information beim Verwalter bestehen. Daran anknüpfend wurde in der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ vorgeschlagen, es solle gesetzlich ermöglicht werden, dass die Art der Bekanntmachung gemäß § 26 WEG 2002 in der Gemeinschaftsordnung geregelt

werden könnten. Diese Vorschläge werden hier im Rahmen des Begutachtungsverfahrens ausdrücklich zur Diskussion gestellt.

Zwei Hinweise seien noch angebracht (und zwar nur zur Verdeutlichung, weil sich das im Folgenden Gesagte ohnehin zweifelsfrei aus dem Gesetz ergibt): Es reicht selbstverständlich aus, wenn ein Wohnungseigentümer dem Verwalter seinen Wunsch nach individueller Zustellung ein einziges Mal bekannt gibt. Der Zustellungswunsch muss also nicht vor jeder Beschlusszustellung erneuert werden (vgl. auch den Plural „Beschlüsse“ im Text des § 24 Abs. 5 zweiter Satz WEG 2002 nF). Und ebenso selbstverständlich gilt ein solcher Zustellungswunsch auch für sonstige wohnungseigentumsrechtliche Bekanntmachungen, also beispielsweise auch für die Einberufung der Eigentümerversammlung (vgl. die Verweise auf § 24 Abs. 5 in § 20 Abs. 2, § 25 Abs. 2 und 3, § 29 Abs. 1 WEG 2002). Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auch auf die Übergangsbestimmung des § 58 Abs. 6 WEG 2002, insbesondere auf die darin vorgesehene Informationspflicht des Verwalters über die Änderung der Rechtslage.

b) *Kletečka*, wobl 2002, 143 (144) wies darauf hin, dass auch für den gesetzlich nicht näher geregelten Umlaufbeschluss eine angemessene Äußerungs- und damit Überlegungsfrist zu gewähren sei, zumal ja auch für die Eigentümerversammlung eine zweiwöchige Vorbereitungsfrist vorgesehen sei. Dieser Auffassung ist uneingeschränkt beizupflichten, doch kann sie bereits aus den bisherigen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 und den aus ihnen eindeutig erkennbaren Wertungen des Gesetzgebers abgeleitet werden, sodass ein detailliertes Regulationssystem für jede mögliche Art der Beschlussfassung und damit auch für den Umlaufbeschluss, in dem solche Standards hinsichtlich der Willensbildung jeweils explizit festgeschrieben würden, durchaus entbehrlich scheint. Auch ohne dass dies im Gesetzesrecht ausdrücklich normiert wäre, muss auch bei Beschlussfassung in Form des – an sich eher bedenklichen – Umlaufbeschlusses die Meinungsbildung innerhalb der Gemeinschaft so gestaltet werden, dass der einzelne Wohnungseigentümer ausreichend Zeit für eigene Überlegungen und entsprechende Informationsaufnahme zur fraglichen Thematik hat. Vorzuziehen ist jedenfalls eine Beschlussfassung entweder in der Eigentümerversammlung oder durch Einholung schriftlicher Meinungsäußerungen etwa in Form eines Fragebogens oder eine Kombination dieser beiden Methoden.

Zu Z 16 (§ 25 WEG 2002)**a) Zu Abs. 2**

Die neue Formulierung des Abs. 2 dient nur der Anpassung an die geänderte Bekanntmachungsregelung des § 24 Abs. 5 WEG 2002.

b) Zu Abs. 3

Auch die geringfügige Änderung des ersten Satzes des Abs. 3 dient der Anpassung an die modifizierte Bekanntmachungsregelung des § 24 Abs. 5 WEG 2002. Im zweiten Satz des Abs. 3 wird einerseits klargestellt, dass die Aufforderung an die nicht erschienenen oder rechtswirksam vertretenen Wohnungseigentümer zur Äußerung jeweils individuell zuzustellen ist, und andererseits der durch die bisherige Formulierung möglicherweise entstandene unrichtige Eindruck, hier werde für die ergänzende Äußerung ein Schriftformerfordernis statuiert, durch Herausnahme des Wortes „schriftlich“ korrigiert. Freilich wird es im Regelfall praktikabel sein, die nicht erschienenen Wohnungseigentümer etwa durch Übersendung eines Fragebogens zu einer Äußerung in Schriftform aufzufordern; auch diesfalls sind aber mündliche Äußerungen durchaus rechtswirksam und im Abstimmungsergebnis zu berücksichtigen.

Zu Z 17 (§ 27 WEG 2002)

Dabei handelt es sich nur um eine Zitanpassung an die Änderung des § 18 WEG 2002.

Nur zur Klarstellung im Zusammenhang mit dem neuen § 18 Abs. 2 WEG 2002 sei darauf hingewiesen, dass der Eigentümergeinschaft das Vorzugspfandrecht nur für die ihr genuin gegen den Einzelnen zustehenden Forderungen zukommt und nicht etwa auch für den Schadenersatzanspruch eines bestimmten Wohnungseigentümers, den dieser der Eigentümergeinschaft gemäß § 18 Abs. 2 WEG 2002 abgetreten hat. Allein durch einen solchen Wechsel in der „Rechtszuständigkeit“ durch Abtretung kommt ein ursprünglicher Einzelanspruch nicht in den Genuss des Vorzugspfandrechts für Gemeinschaftsansprüche. Dies ergibt sich aber bereits aus allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Grundsätzen (vgl. § 1394 ABGB: „Die Rechte des Übernehmers sind mit den Rechten des Überträgers in Rücksicht auf die überlasse-

ne Forderung eben dieselben.“) und bedarf keiner spezifisch wohnungseigentumsrechtlichen Regelung. Nur am Rande sei bemerkt, dass dies auch nicht etwa im Widerspruch zur Entscheidung 5 Ob 95/04p steht (mit der das Vorzugspfandrecht auch für einen Anspruch aus einem gesetzlichen Schuldverhältnis, wie etwa einem Schadenersatz-, Bereicherungs- oder Verwendungsanspruch, bejaht wurde), weil es dort ja nicht um einen ursprünglich einem Wohnungseigentümer zustehenden Anspruch ging, für den die Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft erst durch Abtretung bewirkt worden wäre.

In der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ wurde angeregt, die in Lehre und Rechtsprechung aufgeworfene Frage, was unter „rückständigen Forderungen“ im Sinn des § 216 Abs. 1 Z 3 EO zu verstehen sei (vgl. *Angst in Angst*, EO Rz 10 zu § 216; *Würth in Rummel*, ABGB³ Rz 2 zu § 27 WEG; MietSlg 53.840), gesetzgeberisch zu lösen. Dies muss freilich in der Exekutionsordnung geschehen. Dennoch sei schon hier erwähnt, dass die von *Würth* vertretene Meinung den Vorstellungen des Gesetzgebers entspricht.

Zu Z 18 (§ 30 WEG 2002)

a) Zu Abs. 1 Z 3

Im Hinblick auf das gesetzliche Vorzugspfandrecht des § 27 WEG 2002 ist die in § 30 Abs. 1 Z 3 WEG 2002 enthaltene Anordnung, dass die dort vorgesehene Ratenzahlung nur gegen Bestellung einer Hypothek gestattet werden könne, gänzlich entbehrlich. Sie soll daher entfallen.

b) Zum Einleitungssatz des Abs. 1 und zu dessen Z 5 und 6

Wenn es um die Folgen eines Pflichtverstoßes des Verwalters geht, sollen sich in einem gerichtlichen Verfahren nicht zwingend die Wohnungseigentümer untereinander als Antragsteller und Antragsgegner gegenüberstehen. Der „richtige“ und primäre Passivlegitimierte in solchen Verfahren ist der Verwalter. Deshalb werden diese Verfahren in der neu formulierten Z 5 des § 30 Abs. 1 WEG 2002 konzentriert genannt und dafür im Einleitungssatz angeordnet, dass in diesen Fällen der Antrag gegen den Verwalter zu richten ist. Der Verwalter ist hier also jedenfalls Antragsgegner. Ungeachtet dessen sind dem Verfahren gemäß § 52 Abs. 2 Z 2 WEG 2002 auch sämtliche Wohnungseigentümer als Parteien beizuziehen (vgl. im Übrigen auch den

weiten Parteibegriff des § 2 Abs. 1 des neuen Außerstreitgesetzes); sie können sich entscheiden, ob sie im Verfahren den oder die Antragsteller oder den Verwalter als Antragsgegner unterstützen.

c) Zu Abs. 1 Z 8

Hanel hat in wobl 2002, 165 (170) auf ein Spannungsverhältnis zwischen der Regelung des § 26 Abs. 1 WEG 2002 und der Bestimmung des § 30 Abs. 1 Z 8 WEG 2002 hingewiesen: Nach der erstgenannten Gesetzesstelle ist eine Gemeinschaftsordnung nur rechtswirksam, wenn sie nicht zwingenden Grundsätzen des Wohnungseigentumsgesetzes widerspricht. In § 30 Abs. 1 Z 8 WEG 2002 wird dem einzelnen Wohnungseigentümer aber das Recht eingeräumt, die gerichtliche Aufhebung oder Änderung von dem § 26 WEG 2002 widersprechenden Bestimmungen einer Gemeinschaftsordnung zu erwirken. Zutreffend führte *Hanel* aus, dass es sich bei dem Begehren nach § 30 Abs. 1 Z 8 WEG 2002 nur um einen Feststellungsantrag handeln könne. Diesem richtigen Einwand wird durch eine veränderte Textierung dieser Gesetzesstelle Rechnung getragen.

Zu Z 19 (§ 31 WEG 2002)

In § 31 Abs. 2 WEG 2002 wird korrespondierend zur Neuformulierung des § 20 Abs. 6 WEG 2002 ausdrücklich klargestellt, dass es sich entweder um ein Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder ein Anderkonto handeln muss. Damit ist auch die Wendung „als Vermögen der Eigentümergemeinschaft“ obsolet und kann entfallen.

Zu Z 20 (§ 34 WEG 2002)

a) Zu Abs. 1

Die Neuformulierung des ersten Satzes von § 34 Abs. 1 WEG 2002 ist eine notwendige Folge der Neugestaltung des § 24 Abs. 5 WEG 2002.

Zu den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 über die Abrechnung wurden von *Würth* weit reichende Änderungsvorschläge erstattet, die zum Teil auf die mittlerweile geleisteten Vorarbeiten zur Schaffung eines Gebäudebewirtschaftungsgesetzes Bezug nehmen (wobl 2004, 243 [247 f]). Der „Schaffung einheitlicher

kostentransparenter Hausbewirtschaftungsregeln“ (so die Formulierung im Regierungsprogramm für die 22. Gesetzgebungsperiode) wird nun aber ein eigenes Legislativprojekt gewidmet sein, das im Jahr 2005 seinen Beginn nehmen wird. Die von *Würth* erstatteten Vorschläge werden im Rahmen dieses Vorhabens zu diskutieren sein. Sie bleiben daher bei Erstellung dieses Ministerialentwurfs für eine Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz 2002 ausgespart.

b) Zu Abs. 3

Ein Hinweis von *Würth* (in wobl 2004, 243 [247]) und – im Weiteren – auch von *Garai* ist allerdings schon jetzt aufzugreifen: Die beiden haben darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 1999 verabsäumt wurde, die damalige Regelung des § 17 Abs. 6 WEG 1975 (entspricht § 34 Abs. 3 WEG 2002) an die Überprüfbarkeit auch der Richtigkeit der Abrechnung im außerstreitigen Verfahren anzupassen. Daher sei der nunmehrige § 34 Abs. 3 WEG 2002 für den Fall der Unrichtigkeit der Abrechnung ungeeignet; in diesem Fall sei ein gerichtlicher Auftrag an den Verwalter nicht sinnvoll, sondern sollte in der gerichtlichen Entscheidung lediglich ausgesprochen werden, inwiefern die Abrechnung unrichtig sei (so auch die Entscheidung 5 Ob 167/03z, JBI 2004, 722 = wobl 2004/67, 277 = immolex 2004/162, 313). Diesen Hinweisen wird durch den dem Abs. 3 angefügten Satz entsprochen.

Zu Z 21 (§ 37 WEG 2002)

Wenn an der Liegenschaft noch nicht Wohnungseigentum begründet wurde oder eine vor dem In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 geschehene Wohnungseigentumsbegründung noch nicht alle gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekte erfasst hatte, soll dem Wohnungseigentumsbewerber im Rahmen seiner Rechte nach § 37 Abs. 2 WEG 2002 ein Anspruch darauf zustehen, dass systemkonform (§ 3 Abs. 2 WEG 2002) Wohnungseigentum an der gesamten Liegenschaft (im Rahmen der Widmung) und nicht nur an „seinem“ Objekt begründet wird. Dies wird durch die Neuformulierung des § 37 Abs. 2 Z 2 WEG 2002 gewährleistet. Siehe dazu Näheres bei den Ausführungen zu § 43.

Zu Z 22 (§ 43 WEG 2002)

a) Zu Abs. 1 und 5

In der Lehre wurde von mehreren Autoren zutreffend darauf hingewiesen, dass ein Antagonismus zwischen dem Ausschluss partiellen Wohnungseigentums im § 3 Abs. 2 WEG 2002 einerseits und dem Erwerberschutz des § 43 WEG 2002 andererseits bestehe. *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht Rz 6 ff zu § 43 WEG vertrat dazu den Standpunkt, dass die Vermeidung wohnungseigentumsrechtlicher Mischhäuser im Konfliktfall hinter die Sicherstellung eines effizienten Erwerberschutzes zurücktreten müsse. Unter Übernahme dieser Erwägung wurde im Vorentwurf dem § 43 Abs. 1 WEG 2002 ein Satz neu angefügt, wonach die Wohnungseigentumsbegründung auf Grund eines stattgebenden Urteils über eine Klage nach § 43 WEG 2002 auch dann zulässig sei, wenn sie sich nur auf einen Teil der nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehenen wohnungseigentumstauglichen Objekte beziehe. In den Erläuterungen dazu wurde ausgeführt, dass man zwar durchaus die Gefahr sehe, dass diese Regelung in der Praxis dazu missbraucht werde, durch ein bewusstes Zusammenspiel des Wohnungseigentumsorganisationsorgans und eines mit diesem kooperierenden Wohnungseigentumsbewerbers die durch § 3 Abs. 2 WEG 2002 an sich ausgeschlossene Begründung von bloß partiellem Wohnungseigentum zu erreichen, ohne dass dies für die daran unfreiwillig mitwirkenden Gerichtsorgane erkennbar wäre. Doch komme auch unter Miteinbeziehung dieser Missbrauchsmöglichkeit dem durch diese Neuregelung wieder hergestellten Erwerberschutz größere Bedeutung zu als der Realisierung des für vorteilhaft erkannten Grundsatzes, dass zumindest in „Neufällen“ (also bei Wohnungseigentumsbegründung nach dem In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002) Wohnungseigentum nur noch an allen gewidmeten Objekten begründbar sein sollte.

Diese Entwurfbestimmung wurde in der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ – auch unter Bezugnahme auf die literarischen Arbeiten von *Friedl* und mit diesem – eingehend diskutiert. Dabei wurde überwiegend die Auffassung vertreten, dass man durchaus auch – systemkonform (§ 3 Abs. 2 WEG 2002) – eine Klage des einzelnen Wohnungseigentumsbewerbers auf Begründung von Wohnungseigentum an der gesamten Liegenschaft (also an allen als Wohnungseigentumsobjekten gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten) zulassen könne. Dies sei dogmatisch möglich und praktisch durchaus realisierbar. Die prozessualen Probleme, die sich bei einer

sukzessiven Klagsführung mehrerer Wohnungseigentumsbewerber ergeben könnten, seien lösbar. In der Regel bestehe schon anlässlich der ersten Klagsführung ein Bedürfnis danach, die maßgeblichen Verhältnisse – wie etwa die Nutzwerte – hinsichtlich der gesamten Liegenschaft klarzustellen. Auf Grund dieser Meinungsäußerungen – denen zwar auch vereinzelte skeptische Stimmen zur Praktikabilität einer solchen Regelung gegenüber standen – wird nun in diesem Entwurf der „Gesamtbegründungsklage“ der Vorzug gegeben, zumal der Mechanismus des geltenden § 43 Abs. 2 WEG 2002 auch dafür eine taugliche Grundlage bildet. Als Basis für die so neu gestaltete Einverleibungsklage des § 43 Abs. 1 WEG 2002 wurde auch die Bestimmung des § 37 Abs. 2 Z 2 WEG 2002 entsprechend neu gestaltet. Ergänzend wird – eingedenk der Judikatur zur Unzulässigkeit von Anmerkungen der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum bei bereits bestehendem Wohnungseigentum (vgl. etwa MietSlg 52.609 mwN) - in einem neuen § 43 Abs. 5 WEG 2002 angeordnet, dass die auf Grund einer solchen „Gesamtbegründungsklage“ vollzogene Wohnungseigentumsbegründung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum zugunsten anderer Wohnungseigentumsbewerber nicht entgegensteht.

Siehe dazu auch die Übergangsbestimmung in § 58 Abs. 7 WEG 2002, die die „Frustration“ vor dem In-Kraft-Treten dieser Novelle erhobener Einverleibungsklagen verhindern soll.

b) Zu Abs. 4

Die mit dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 bewirkte Abrundung des Erwerberschutzes durch Einräumung auch eines Widerspruchsrechts nach § 37 EO (in § 43 Abs. 4 WEG 2002) wurde in der Lehre mehrfach als überschießend kritisiert, weil es nicht gerechtfertigt sei, im Extremfall bei Vorhandensein bloß eines einzigen angemerkten Wohnungseigentumsbewerbers die Zwangsversteigerung der gesamten Liegenschaft zu verhindern. Tatsächlich war freilich schon die seinerzeitige Intention des Gesetzgebers bei Einführung dieser Neuerung auf eine Abwehrmöglichkeit des Wohnungseigentumsbewerbers nur hinsichtlich seines späteren Miteigentumsanteils (der freilich zum Zeitpunkt der Exekutionsführung auf die Liegenschaft sachenrechtlich noch nicht vorhanden ist) gerichtet. Deshalb war im Vorentwurf – unter Bedachtnahme auch auf die Überlegungen von *Friedl*, *ecolex* 2003, 220 – eine Neufassung des § 43 Abs. 4 WEG 2002 vorgeschlagen worden, mit der klargestellt werden sollte, dass sich das Widerspruchsrecht des Wohnungseigentumsbewerbers nur

auf seinen späteren Mindestanteil bezieht und dass für den Fall noch fehlender oder fehlerhafter Nutzwertermittlung der Mechanismus des § 43 Abs. 2 WEG 2002 für das Exszindierungsverfahren entsprechend zum Tragen kommt. In der darüber geführten Diskussion der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ wurde dann jedoch nahezu von allen Seiten angeregt, anstelle eines Exszindierungsrechts des Wohnungseigentumsbewerbers – das letztlich zu einer Verzögerung der Projektabwicklung und zu einem niedrigeren Erlös bei der Verwertung der Liegenschaft führe – eine Lösung über § 150 EO zu suchen, wie sie *H. Böhm* schon vor etlichen Jahren ins Spiel gebracht hatte. Wenn im Sinn der Ausführungen des Genannten vom Gesetzgeber klargestellt werde, dass die Ansprüche des „angemerkten“ Wohnungseigentumsbewerbers zu den vom Ersteher nach Maßgabe des § 150 EO zu übernehmenden Lasten gehöre, sei damit eine systemkonforme, nur auf den späteren Mindestanteil bezogene und die Rangfrage dogmatisch zutreffend behandelnde Lösung der Problematik erreicht. Daher wurde – im Gefolge von *H. Böhm*, *immolex* 1999, 146 (150 ff) – nun im Entwurf das bisherige Exszindierungsrecht durch die Anordnung ersetzt, dass im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft der Ersteher die dem Wohnungseigentumsbewerber auf Grund der Anmerkung nach § 40 Abs. 2 WEG 2002 zustehenden Rechte nach Maßgabe des § 150 EO zu übernehmen hat.

Die Umsetzung bloß dieser exekutionsrechtlichen Neuerung allein führte jedoch zu einem Spannungsverhältnis zur geltenden Regelung für den Fall der Insolvenz des Liegenschaftseigentümers. Damit würde nämlich für den Fall der Zwangsversteigerung eine rechtstechnisch völlig andere Lösungsvariante normiert als für den Insolvenzfall, für den das geltende Recht ja schon seit mehr als zwei Jahrzehnten ein Aussonderungsrecht des Wohnungseigentumsbewerbers vorsieht. In der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ wurde zwar dargelegt, dass dieses Aussonderungsrecht in der Praxis keine Probleme bereite, weil hier die Sorge um die bestmögliche Entwicklung in den Händen des Masseverwalters liege, der in aller Regel eine Lösung im Einvernehmen mit dem aussonderungsberechtigten Wohnungseigentumsbewerber anstrebe und erziele. Dennoch wäre es dogmatisch unschön, für zwei parallele Fallkonstellationen derart unterschiedliche Regelungen zu statuieren. Hinzu kommt, dass ja auch die kridamäßige Verwertung der Liegenschaft eine Zwangsversteigerung ist und es daher in der Praxis zu Kollisionen zwischen dem Aussonderungsrecht und der Lastenübernahme nach § 150 EO kommen könnte. Aus diesen Erwägungen wird im Entwurf – noch einen Schritt weitergehend – auch das Aussonderungsrecht durch

die § 150 EO-Lösung ersetzt. Demnach hat also im Insolvenzfall der Ersteher (bei kridamäßiger Verwertung) bzw. der Erwerber (bei freihändiger Veräußerung) die Ansprüche des „angemerkten“ Wohnungseigentumsbewerbers nach Maßgabe der genannten Bestimmung zu übernehmen.

Siehe dazu auch die Übergangsbestimmung in § 58 Abs. 8 WEG 2002.

Zu Z 23 (§ 45 WEG 2002)

Dabei handelt es sich um die der Neuformulierung des § 3 Abs. 2 WEG 2002 entsprechende Änderung für das vorläufige Wohnungseigentum.

Exkurs: Zu § 49 WEG 2002 (keine Änderung)

Der Vorschlag von *Würth*, auch für die in § 49 aufgezählten Festlegungen die Regelung des § 38 WEG 2002 zu übernehmen (wobl 2004, 243 [248 f]), bedarf keiner Umsetzung, weil § 38 WEG 2002 ja auch – siehe nur die Regelung des § 50 WEG 2002 – für das vorläufige Wohnungseigentum gilt.

Zu Z 24 (§ 52 WEG 2002)

Nach bisheriger Rechtslage kann es geschehen, dass sich in einem Gerichtsverfahren über einen Konflikt innerhalb der Eigentümergemeinschaft, der seine Ursache – zumindest unter anderem – in einem bestimmten Verhalten des Verwalters hat, nur die einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber stehen, während der Verwalter in der Rolle eines am Verfahren nicht beteiligten (wenngleich möglicherweise gar nicht „unschuldigen“) „bystander“ verharren kann und muss (weil seine Interessen durch das Verfahren nicht *unmittelbar* berührt werden). Dazu ein Beispiel: Der Verwalter verabsäumt es entgegen § 25 Abs. 2 WEG 2002, bei der Einberufung der Eigentümersammlung eine bestimmte Frage als Gegenstand der Versammlung anzukündigen; dennoch wird aber dann bei der Versammlung gerade über diese Frage abgestimmt und ein Beschluss gefasst. Ein Wohnungseigentümer ficht diesen Beschluss wegen des formellen Mangels der fehlenden Verständigung vom anstehenden Beschlussgegenstand bei Gericht an. Diesem gerichtlichen Verfahren ist der Verwalter heute nicht als Partei beizuziehen (es wäre denn, der gefasste Beschluss als solcher

hätte unmittelbare Wirkungen auf die Interessen des Verwalters). Dies soll durch die hier vorgeschlagene Ergänzung des § 52 Abs. 2 Z 2 WEG 2002 vermieden werden; der Verwalter soll in einem solchem Fall am Verfahren teilnehmen.

Zur Klarstellung sei erwähnt, dass sowohl die in § 30 Abs. 1 WEG 2002 vorgesehene Passivlegitimation des Verwalters als auch seine hier in § 52 Abs. 2 Z 2 WEG 2002 eingeführte Parteistellung gemäß § 52 Abs. 2 WEG 2002 iVm § 37 Abs. 3 Z 17 MRG eine Kostenersatzpflicht des Verwalters zur Folge haben kann. In einem solchen Fall kann der Verwalter die ihm ad personam auferlegte Kostenersatzpflicht nicht etwa auf die Eigentümergemeinschaft überwälzen, sondern hat diese Kosten aus Eigenem zu tragen. Hinzuweisen ist auch darauf, dass etwa im obigen Beispielfall allein der Umstand, dass die Beschlussanfechtung gegen die anderen Wohnungseigentümer zu richten ist, selbst bei erfolgreicher Anfechtung nach den Kriterien des § 37 Abs. 3 Z 17 MRG keineswegs schon zu einer Kostenersatzpflicht der übrigen Wohnungseigentümer führen muss (Näheres bei *Stabentheiner, Der Verfahrenskostenersatz im neuen wohnrechtlichen Außerstreitverfahren, immolex 2004, 205*).

Zu Z 25 (§ 56 WEG 2002)

a) Zum ersten dem Abs. 1 angefügten Satz

Dabei handelt es sich um die dem § 14 Abs. 6 WEG 2002 entsprechende Klarstellung, dass sich die in § 14 WEG 2002 vorgesehenen Begünstigungen für eine bedarfsqualifizierte Wohnung auch auf einen Kfz-Abstellplatz erstrecken, der mit dieser Wohnung nach dem WEG 1975 im Zubehör-Wohnungseigentum verbunden ist.

b) Zum zweiten dem Abs. 1 angefügten Satz

Entgegen der strengeren Auffassung der zweitinstanzlichen Judikatur soll es allein in der Entscheidungsfreiheit des jeweiligen Wohnungseigentümers liegen, den nach früherem Recht in seinem Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Kfz-Abstellplatz in ein selbständiges Wohnungseigentumsobjekt umzuwandeln (was für ihn mit dem Vorteil verbunden ist, dieses neue Wohnungseigentumsobjekt gesondert veräußern zu können). Als rechtsgeschäftliche Grundlage für eine solche „Abtrennung“ eines Kfz-Abstellplatzes reicht also bereits die Teilungserklärung des

betreffenden Wohnungseigentümers aus, ohne dass es auch der Zustimmung der übrigen Miteigentümer bedürfte.

Der zweite Halbsatz des dem § 56 Abs. 1 WEG 2002 angefügten zweiten Satzes nimmt auf den – in der Praxis wohl häufigen – Fall Bezug, dass sich der Nutzwert des Kfz-Abstellplatzes bereits eindeutig aus der ursprünglichen Nutzwertermittlung ergibt, und zwar unabhängig davon, ob die bisherigen Nutzwerte auf einem Gutachten oder einer gerichtlichen oder behördlichen Nutzwertfestsetzung beruhen. In diesem Fall ist es nicht erforderlich, eine (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte und damit eine Neuberechnung der Nutzwerte für die gesamte Liegenschaft (der ja auch alle übrigen Miteigentümer beizuziehen wären) vorzunehmen. Der Wohnungseigentümer braucht diesfalls daher für die bücherliche Eintragung des neuen Wohnungseigentumsobjekts „Kraftfahrzeug-Abstellplatz“ keine Nutzwertfestsetzung vorzulegen. Freilich setzt die Entbehrlichkeit einer Nutzwertfestsetzung voraus, dass der Nutzwert des Abstellplatzes auch ohne technisches Sachverständigenwissen ohne Zweifel erkennbar ist.

Dass bisheriges Zubehör-Wohnungseigentum an mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich verbundenen Balkonen und Terrassen weiterhin aufrecht bleiben kann, braucht nicht gesondert erwähnt zu werden. Hier besteht ja die Alternative des neuen Rechts in einer Einbeziehung in die Nutzwertberechnung (und nicht in der Qualifikation dieser Bauteile als selbständiges Wohnungseigentumsobjekt), und es existiert hier auch keine übergangsrechtliche Regelung etwa dahin, dass mit dem Inkraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 sämtliche Liegenschaften, auf denen Häuser mit solchen Balkonen oder Terrassen errichtet sind, nun obligatorisch einer Nutzwertneufestsetzung zu unterziehen wären. Es ist sohin eine im Gesetzestext nicht weiter zu erwähnende Selbstverständlichkeit, dass sich an der rechtlichen Qualifikation solcher Balkone und Terrassen durch den Wechsel vom Wohnungseigentumsgesetz 1975 hin zum Wohnungseigentumsgesetz 2002 nichts ändert.

Zu Z 26 (§ 57 WEG 2002)

Wenn man unter dem Vorgang der Wohnungseigentumsbegründung in einem etwas weiteren Sinn alle Einzelakte von der Projekterstellung über die ersten Kontakte mit Kaufinteressenten und den ersten Zusagen der Einräumung von Wohnungsei-

gentum über die Erstellung des Wohnungseigentumsvertrags bis letztlich hin zur Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch versteht, kann dieser Begründungsvorgang in der Praxis erhebliche Zeit in Anspruch nehmen. Durch das In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 am 1. Juli 2002 haben sich nun einige Grundlagen für eine solche Wohnungseigentumsbegründung gegenüber der vorangegangenen Rechtslage geändert. Das In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 fand nur wenige Monate nach der parlamentarischen Beschlussfassung darüber statt. Diese Legisvakanz war in manchen Fällen zu kurz, um eine noch unter dem Regime des früheren Wohnungseigentumsgesetzes 1975 begonnene Wohnungseigentumsbegründung (in diesem weiteren Sinn) noch vor dem 1. Juli 2002 zum Abschluss zu bringen. Zu einer eigenen, zeitlich großzügigen Übergangsregelung im Hinblick auf diese Problematik hat sich der Gesetzgeber des Jahres 2002 nicht verstanden. Deshalb wurde erwogen, dass zur Vermeidung frustrierten Aufwands eine nach früherem Recht begonnene Wohnungseigentumsbegründung auch noch zeitlich jenseits des In-Kraft-Tretens des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 verbücherbar sein sollte, auch wenn darin etwa noch die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen vorgesehen sein sollte; und sogar eine unvorgreiflich der Rechtsprechung ergangene Empfehlung des Bundesministeriums für Justiz sprach sich in diesem Kontext für eine großzügige Handhabung aus. Mit einigem zeitlichen Abstand dazu erteilte dann jedoch die oberstgerichtliche Judikatur solchen Ansätzen zur Linderung der angesprochenen Übergangsproblematik eine Absage, indem sie noch auf Basis der früheren Rechtslage gestellte Anträge auf Wohnungseigentumsbegründung abwies (OGH 21.10.2003, 5 Ob 168/03x; OGH 21.10.2003, 5 Ob 224/03g). Bei anderen als den an den Obersten Gerichtshof herangetragenen Wohnungseigentumsprojekten – eben abhängig von der „Großzügigkeit“ der jeweiligen mit diesen grundbuchsrechtlichen Fragen betrauten Gerichtsorgane – mag es aber fallweise durchaus gelungen sein, auch nach dem 30. Juni 2002 noch mit einem nach dem Regime des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 errichteten Wohnungseigentumsvertrag und einem entsprechenden Nutzwertgutachten (in dem beispielsweise noch Zubehör-Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen vorgesehen war) ins Grundbuch zu kommen. Angesichts der erwähnten Erkenntnisse des Obersten Gerichtshofs könnte man im Extremfall zur Auffassung gelangen, dass solche nur durch „Großzügigkeit“ gelungenen Wohnungseigentumsbegründungen nichtig wären.

Ein solches Ergebnis wäre für die betroffenen Wohnungseigentümer, deren Handeln ja keineswegs von vornherein auf einen Rechtsbruch gerichtet war, eine nicht zu rechtfertigende Konsequenz und muss auf jeden Fall hintangehalten werden. Deshalb wurde im Vorentwurf ein neuer § 57 WEG 2002 (der im Wesentlichen dem hier vorgeschlagenen Abs. 2 des § 57 WEG 2002 nF entspricht) konzipiert, durch den sichergestellt wird, dass die Einverleibung vom Wohnungseigentum im Grundbuch auf Basis von noch nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 errichteten Urkunden rechtswirksam ist, wenn zwei Voraussetzungen zutreffen: Erstens muss die jeweilige Wohnungseigentumsbegründung unter der – ja nur fiktiv anzuwendenden – Beurteilungsperspektive des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 gültig sein. Zweitens gilt diese Gültigkeitsanordnung nur für solche Grundbucheintragungen, die bis zum In-Kraft-Treten der Novelle bewerkstelligt werden.

In den Beratungen der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ wurden sodann von mehreren Seiten Bedenken dagegen vorgebracht, eine solche „Sanierungsregelung“ nur für jene Fälle vorzusehen, in denen es den Eintragungswerbern durch die schon angesprochene „Großzügigkeit“ eines Gerichtsorgans gelungen sei, noch auf Basis des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 ins Grundbuch zu kommen. Man müsse eine Lösung auch für jene Eintragungswilligen schaffen, die mit ihrem noch auf früherem Recht basierenden Grundbuchs Antrag gescheitert seien, weil die nun grundsätzlich beabsichtigte Übergangslösung ja nicht von der Zufälligkeit abhängen könne, welches Gerichtsorgan mit der jeweiligen Sache gerade befasst gewesen sei (vgl. dazu auch *Vonkilch*, wobl 2004, 87 [97]). Dem ist zuzustimmen. Daher wird im neuen § 57 Abs. 1 WEG 2002 eine Regelung für jene geschaffen, die die Wohnungseigentumsbegründung noch nach dem Regime des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 begonnen haben, deren Grundbuchs Antrag nach dem In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 jedoch abgewiesen wurde oder die dann gar nicht mehr den Versuch der Einverleibung des Wohnungseigentums unternommen haben. In diesen Fällen kann ab dem In-Kraft-Treten des § 57 Abs. 1 WEG 2002 (das in § 58 Abs. 1 WEG 2002 bereits mit dem der Kundmachung der Wohnrechtsnovelle 2005 im Bundesgesetzblatt folgenden Tag und nicht erst – wie bei fast allen anderen Teilen der Novelle – mit 1. Juli 2005 vorgesehen ist) noch bis Ende Dezember 2005 der Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums auf der rechtlichen Grundlage

noch des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 gestellt werden. Wäre ein solcher Antrag bei Anwendbarkeit noch dieser früheren Rechtslage zu bewilligen gewesen, so ist er auf Grund des § 57 Abs. 2 WEG 2002 nF bei Wahrung dieser bis zum Jahresende 2005 laufenden Frist auch jetzt noch eine taugliche Grundlage für die Begründung des Wohnungseigentums. Zur Klarstellung sei gesagt, dass dies selbstredend auch für Grundbuchsanträge gilt, die noch vor dem In-Kraft-Treten dieser Novelle gestellt wurden. Wurde ein solcher Antrag rechtskräftig abgewiesen, könnte er im Hinblick auf die durch diese nachträglich geschaffene Übergangsregelung veränderte Rechtslage innerhalb der hier vorgesehenen Frist neuerlich gestellt werden. Dies bedeutet nicht etwa einen Eingriff in die Rechtskraft gerichtlicher Entscheidungen, weil ein solches Eintragungsbegehren bei nochmaliger Erhebung auf einem anderen gesetzlichen Fundament zu beurteilen wäre.

Insgesamt wird also mit dem neuen § 57 WEG 2002 letztlich doch ein „sanftes Hinübergleiten“ früherer Begründungsvorgänge in das neue Recht bewirkt.

Zu Z 27 (§ 58 WEG 2002)

Diese Bestimmung enthält die Übergangsregelungen zur Wohnrechtsnovelle 2005.

a) Zu Abs. 1

Die Neuregelungen zur – nachträglichen – Erleichterung des Übergangs vom WEG 1975 zum WEG 2002, nämlich § 56 Abs. 1 letzter Satz und § 57 Abs. 1 WEG 2002, sollen möglichst rasch, also inhaltlich entsprechend der subsidiären Anordnung des Art. 49 Abs. 1 B-VG in Kraft treten. Im Übrigen sollte mit dem vorgesehenen In-Kraft-Tretens-Termin eine ausreichende Legisvakanz dafür geboten werden, dass sich die Praxis mit den Neuerungen rechtzeitig vertraut machen kann.

b) Zu Abs. 2

Hier wird zunächst angeordnet, dass sich die – ja bloß klarstellende – Regelung des § 5 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 nF auch auf Erwerbsvorgänge bezieht, die vor dem In-Kraft-Treten stattgefunden haben. Im zweiten Satz wird die Ausnahmeregelung für die Vergangenheit über den „operativ tätigen“ Wohnungseigentums-

organisator hinaus auf alle Personen ausgedehnt, die gemäß § 2 Abs. 6 WEG 2002 als Wohnungseigentumsorganisator zu qualifizieren sind. Von manchen Beratern und Kommentatoren wurde nämlich nach dem In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 die Meinung vertreten, dass die „Reservierungsregelung“ des § 5 Abs. 2 WEG 2002 für Wohnungseigentumsorganisatoren allgemein nicht gelte, also auch nicht für nicht „operativ tätige“ Wohnungseigentumsorganisatoren im Sinn des § 2 Abs. 6 WEG 2002. Wenn nun im Glauben auf solche Aussagen Wohnungseigentumsbegründungen an Kfz-Abstellplätzen zugunsten solcher „randständigen“ Wohnungseigentumsorganisatoren, die die Voraussetzungen des § 5 Abs. 2 WEG 2002 nicht erfüllen, vorgenommen oder versucht wurden, könnte dies entweder zur Nichtigkeit der erfolgten Wohnungseigentumsbegründung oder zur Frustration des Begründungsversuchs führen. Das soll mit dem zweiten Satz der Übergangsbestimmung im Sinn einer bereinigenden Großzügigkeit des Gesetzgebers vermieden werden, auch wenn zum Teil durchaus auch veritable Umgehungen in den Genuss dieser erweiterten Ausnahme kommen. Insofern soll in der nunmehrigen Übergangszeit die Erreichung von Rechtsfrieden vor die exakte Abgrenzung des seinerzeit Gewollten gestellt werden. Dies gilt aber nur unter der Voraussetzung, dass der Grundbuchsantrag zum Erwerb des Abstellplatzes vor dem 1. Februar 2005 gestellt wurde. Denn spätestens mit der (durch Veröffentlichung auf der Website des Bundesministeriums für Justiz ja auch allgemein publik gewordenen) Versendung dieses Ministerialentwurfs Mitte Jänner 2005 müssen auch den angesprochenen Beratern die pro futuro einzuhaltenden Umrisse der Ausnahmeregelung klar geworden sein.

c) Zu Abs. 6

Mit der „Fassung“ des Beschlusses im Sinn der ersten Alternative des ersten Satzes ist dessen Zustandekommen gemeint. Im zweiten Satz wird dem Verwalter eine Informationspflicht über die veränderte Rechtslage zur Art der Bekanntmachung im Wohnungseigentumsrecht auferlegt, um den einzelnen Wohnungseigentümer darauf aufmerksam zu machen, dass eine Übersendung künftig nur noch erfolgt, wenn er dem Verwalter einen entsprechenden Wunsch bekannt gibt. Für diese Informationstätigkeit reicht – anders als etwa bei der Regelung des § 57 Abs. 1 WEG 2002 – eine dreimonatige Frist aus; innerhalb dieses Zeitraums kann jedem Verwalter – auch unter Berücksichtigung der Sommermonate – die hier geforderte Verständigung aller Wohnungseigentümer zugemutet werden.

d) Zu Abs. 7 und 8

Durch diese Regelungen soll verhindert werden, dass die Geltendmachung von Rechten des Wohnungseigentumsbewerbers nach früherer Rechtslage bzw. früherem Meinungsstand durch die nunmehrigen Änderungen und Klarstellungen frustriert werden.

Zu Artikel 2 (Änderung des Mietrechtsgesetzes)

Zu Z 1 (§ 1 MRG)

Im rechtswissenschaftlichen Schrifttum wurden nach der Mietrechtsnovelle 2001 Zweifel über die Reichweite des mit dieser Novelle geschaffenen Ausnahmetatbestands des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG laut. So führte etwa *Dirnbacher* aus, es könnten sich Abgrenzungsprobleme dann ergeben, wenn der Dachbodenausbau mit einer Änderung der Kubatur des vorhandenen Dachbodens einhergehe. Die Frage, inwieweit eine Anhebung des Kniestocks oder des Dachfirstes, eine Änderung der Dachneigung, ein Aufklappen des Daches, eine teilweise Überbauung vorhandener Flachdächer, die Hinzufügung eines Turms und dergleichen noch als „Ausbau eines Dachbodens“ im Sinn dieser Bestimmung anzusehen sei, werde erst durch die Rechtsprechung geklärt werden müssen (MRG 2002, 44 f.). *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²¹ Rz 53c zu § 1 MRG, vertreten hiezu die Auffassung, dass zur Erfüllung des Ausnahmetatbestands das bisherige Dach durch den Dachbodenausbau – von Dachflächenfenstern und Gaupen abgesehen – im Wesentlichen erhalten bleiben müsse. *Ostermayer*, Mietrecht⁵ 72, führt zu dieser Frage aus, von der Teilausnahmeregelung seien nur Dachgeschoßausbauten im engeren Sinn erfasst, nicht jedoch auch solche Räumlichkeiten, die durch Gebäudeaufstockungen geschaffen würden. Demgegenüber vertreten *Vonkilch*, *immolex* 2002, 39 (43 f.) und *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht Rz 95 zu § 1 MRG, den Standpunkt, dass die Ausnahmeregelung auch etwa auf Gebäudeaufstockungen oder Zubauten, aber auch auf grundlegende Adaptierungen von bereits vorhandenen Räumlichkeiten angewendet werden sollte. Letzteres scheint nun zwar doch etwas zu weitgehend und würde zu einer zu empfindlichen Aushöhlung des Vollarwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes führen, doch soll durch die Neufassung der Ausnahmeregelung - zumindest tendenziell im Sinne von *Vonkilch* und *T. Hausmann* - klargestellt werden, dass ein Dachbodenausbau nicht schon dadurch seine „Ausnahmefähigkeit“ verliert, dass dabei die Kubatur verändert wird oder das Haus eine Aufstockung erfährt. Vielmehr wird mit der neuen Formulierung deutlich gemacht, dass auch ein mit einem

Dachbodenausbau verbundener Aufbau des Hauses – selbst die Schaffung eines zusätzlichen Geschoßes – den Privilegierungstatbestand erfüllt.

Folgendes sei noch angemerkt: Weder in der bisherigen noch in der künftigen Fassung ist die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG dazu geeignet, ein dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegendes Mietobjekt im obersten Geschoß des Gebäudes gleichsam in den Teilanwendungsbereich „hinauszuziehen“. Wenn also oberhalb eines solchen Mietgegenstands ein Dachboden liegt, der nun ausgebaut und als Maisonnette vertikal mit dem Mietobjekt verbunden wird, bleibt das nun nach oben erweiterte Mietobjekt als Gesamtheit weiterhin im Vollanwendungsbereich.

Zu Z 2 (§ 3 MRG)

Im Licht der im praktischen Rechtsleben immer wieder auftretenden Fälle von gefährlichen, weil nicht geerdeten Elektroinstallationen, aber auch vor dem Hintergrund der Diskussion über Blei im Trinkwasser soll die Erhaltungspflicht des Vermieters erweitert werden. Tatsächlich liegt hier eine Wertungsinkongruenz darin, dass den Vermieter zwar eine Erhaltungspflicht auch für das Innere des Mietgegenstandes trifft, wenn der fragliche Mangel einen ernsten Schaden des Hauses darstellt, nicht aber dann, wenn vom Zustand des Mietgegenstandes eine Gefahr für Leib oder Leben des betreffenden Mieters ausgeht, ohne dass die Substanz des Hauses betroffen ist (vgl. die Judikaturnachweise bei *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²¹ Rz 9 zu § 3 MRG). Diese Schieflage soll durch die hier vorgeschlagene Neufassung des § 3 MRG beseitigt werden.

Dazu wird einerseits im neu formulierten § 3 Abs. 1 MRG angeordnet, dass allgemein die Erhaltungspflicht des Vermieters auch darin besteht, Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen, gleich ob die Gefahr von allgemeinen Teilen des Hauses, von Gemeinschaftsanlagen oder von einem Mietgegenstand ausgeht. Als Ergebnis der politischen Verhandlungen im Vorfeld der Fertigstellung dieses Entwurfs wurde dabei – ebenso wie in der sogleich zu besprechenden Neuformulierung von Abs. 2 Z 2 – an eine *erhebliche* Gefahr angeknüpft. Sicherlich hat zwar Abs. 1 im gesamten Regelungsgefüge des § 3 MRG eine andere Funktion als die konkreten Anordnungen des Abs. 2; dennoch sollte durch die Nennung einer Erheblichkeitsschwelle bereits hier in Abs. 1 zum Ausdruck gebracht werden, dass Ba-

gatellbeeinträchtigungen, die nur bei übergroßer Sensibilität spürbar sind, nicht von der Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst sind.

Andererseits wird in der die Erhaltungspflicht des Vermieters für das Innere der Mietgegenstände regelnden Bestimmung des § 3 Abs. 2 Z 2 MRG vorgesehen, dass der Vermieter dort nicht nur für die Behebung von ernsten Schäden des Hauses, sondern auch für die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung zu sorgen hat. Dies gilt freilich nur unter der – wohl als Selbstverständlichkeit aufzufassenden, der Klarheit halber aber im Gesetzestext ausdrücklich erwähnten – Voraussetzung, dass die Gesundheitsgefährdung ihren Ursprung in der Beschaffenheit des Mietgegenstandes selbst haben muss (so löst etwa – um Beispiele aus dem Kreise der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ zu nennen – ein im Mietgegenstand betriebener, nicht geerdeter Toaster ebenso wenig eine Erhaltungspflicht des Vermieters aus wie der von außen in den Mietgegenstand herein dringende Straßenlärm). Auch wenn der gesundheitsgefährdende Zustand im Inneren des Mietobjekts ausschließlich auf das Verhalten des Mieters zurückgeht (Extrembeispiel: Der Mieter devastiert aus Vandalismus die völlig ordnungsgemäße Elektroinstallation im Mietobjekt, wodurch nun von der Elektroanlage eine erhebliche Gesundheitsgefahr ausgeht), wird der Mieter vom Vermieter nicht die Beseitigung der Gesundheitsgefahr fordern können (Hinweis: Allerdings kann selbst im oben angeführten Extrembeispiel, wenn von der devastierten Elektroanlage eine Brandgefahr ausgeht, unabhängig von der Verursachung der Vermieter zur Beseitigung des als ernster Schaden des Hauses zu qualifizierenden Mangels der Elektroinstallation verhalten werden, freilich unbeschadet eines Schadenersatzanspruchs des Vermieters gegen den zerstörungsfreudigen Mieter). Eine mit der Ergänzung des § 3 Abs. 2 Z 2 MRG korrespondierende Regelung auch in § 3 Abs. 2 Z 1 MRG für die allgemeinen Teile des Hauses ist entbehrlich, weil sich ja schon aus der dargestellten Neufassung des § 3 Abs. 1 MRG eindeutig ergibt, dass auch die Hintanhaltung von Gefahren für die körperliche Integrität und die Gesundheit der Bewohner in den sachlichen Umfang der den Vermieter treffenden Erhaltungspflicht fällt.

Für die Frage, an welcher Schwelle die Pflicht des Vermieters zur Gefahrenabwehr einsetzt, muss auf einen objektiven Maßstab abgestellt werden. Hypersensibilitäten oder Allergien eines einzelnen Bewohners sind keine ausreichende Grundlage dafür, vom Vermieter Erhaltungsmaßnahmen zu verlangen, die bei durchschnitt-

lichem Gesundheitszustand jedenfalls entbehrlich wären. Die Überschreitung von zum Schutz der Gesundheit geschaffenen Grenzwerten – wie etwa jene für die zulässige Bleikonzentration im Trinkwasser – wird freilich als deutliches Indiz dafür gewertet werden können, dass eine erhebliche Gesundheitsgefährdung im Sinn des § 3 Abs. 2 Z 2 MRG vorliegt und der Vermieter zur Durchführung geeigneter Sanierungsmaßnahmen auch im Inneren eines Mietgegenstandes verpflichtet ist. Nur zur Klarstellung ist darauf hinzuweisen, dass eine „erhebliche Gesundheitsgefährdung“ nicht nur von Wasserleitungen aus Blei und ungeerdeten Elektroinstallationen, sondern beispielsweise auch von Asbest und anderen gefährlichen Baustoffen ausgehen kann.

Letztlich sei im Licht der in der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ geführten Diskussionen zu Fragen der Erhaltung noch eine klarstellende Bemerkung angebracht, die bereits für sich ausreichende Orientierung für die Rechtspraxis bieten sollte, ohne dass es dafür einer entsprechenden Novellierung des § 3 MRG bedürfte. Es geht um die Reichweite der Erhaltungspflicht des Vermieters, im Konkreten um die Frage, ob diese auch „Folgearbeiten“ zu einer Erhaltungsmaßnahme im engeren Sinn umfasst. Diese Frage ist zu bejahen. Wenn der Vermieter nach den Vorschriften über die Erhaltung zum Beispiel Arbeiten an der Elektroinstallation durchzuführen hat und dazu auch Stemmarbeiten im Inneren des Mietgegenstandes vonnöten sind, fallen auch die dadurch erforderlichen Verputzarbeiten, die Wiederherstellung der dadurch beschädigten Verfliesung, der Anstrich der betroffenen Wand- oder Deckenteile bzw. die Anbringung von Tapeten darauf in die Erhaltungspflicht des Vermieters. Die auf den ersten Blick gegen diese Auffassung sprechende Entscheidung 1 Ob 228/00m, MietSlg 52.262, erging zu einer schadenersatzrechtlichen Problematik, nämlich zur Frage, wer zur Geltendmachung solcher „Oberflächenschäden“ (die durch Bauarbeiten am Nachbarhaus entstanden waren) aktiv legitimiert ist.

Zu Z 3 (§ 10 MRG)

a) Zu Abs. 3

Durch die Ergänzung der Z 1 wird dem Hauptmieter ein Investitionsersatzanspruch auch für den Fall eingeräumt, dass die Wohnung bei Vertragsbeginn mit einer Heiztherme (im Regelfall wohl als Bestandteil einer Etagenheizung) ausgestattet ist,

diese Heiztherme in der Folge jedoch defekt wird und vom Hauptmieter auf eigene Kosten ausgetauscht wird. Auch dabei handelt es sich – ebenso wie in den schon bisher in § 10 Abs. 3 MRG genannten Fällen – um eine beträchtliche Investition des Mieters, die die Statuierung eines Ersatzanspruchs nach § 10 MRG durch den Gesetzgeber rechtfertigt. In diesem Kontext sei erwähnt, dass die Erhaltungspflicht für eine solche Heiztherme nach der Judikatur durchaus zulässigerweise vertraglich dem Mieter aufgebürdet werden kann (MietSlg 48.219 = immolex 1997/84, 167; ua); und diese Auffassung wird zumindest partiell auch von der Lehre geteilt (*Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht Rz 15 zu § 8 MRG; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²¹ Rz 4 zu § 8 MRG; *Prader/Kuprian*, Erhaltungspflichten im Mietobjekt, immolex 2002, 9 [12]; *Stabentheiner*, Mietrecht Rz 165; aA *H. Böhm* in *Schwimmann*, ABGB² IV Rz 44 zu § 8 MRG). Im Hinblick auf die von den meisten Herstellern solcher Geräte angegebene Lebensdauer von Heizthermen von etwa 12 bis 15 Jahren wurde für die Thermenerneuerung – durch Einfügung in die Z 1 – eine zehnjährige Abschreibungsdauer vorgesehen.

Manche Hersteller unterscheiden zwischen an der Wand befestigten Heizthermen und am Boden montierten Heizkesseln. Im Sinn dieser Unterscheidung gilt der neu geschaffene Investitionsersatzanspruch auch für die Erneuerung von Heizkesseln.

Zur Vermeidung von Missverständnissen sei klargestellt, dass der neu geschaffene Investitionsersatzanspruch des Mieters für die Erneuerung einer Therme keine Auswirkungen auf die dem Mieter wegen eines Ausfalls der im Mietgegenstand vorhandenen Heiztherme zustehenden Ansprüche gemäß § 1096 ABGB hat; diese Ansprüche stehen dem Mieter also unbeschadet der hier vorgesehenen Neuregelung weiterhin zu.

b) Zu Abs. 4 und 4a

Der Investitionsersatzanspruch des Hauptmieters nach § 10 MRG begegnet – auch wegen restriktiver Gesetzesanwendung – einigen formalen und zeitlichen Hürden. Einem von *Vonkilch* in den Vorberatungen zu diesem Gesetzesprojekt erstatteten Vorschlag folgend, wird die Rechtsposition des Hauptmieters hinsichtlich des Ersatzes von Aufwendungen nach § 10 MRG durch einige Änderungen in dieser Bestimmung verbessert. Um zu verhindern, dass Mieter ihre Investitionsersatzansprüche verlieren, wenn sie diese erst einige Tage nach einvernehmlicher Vertragsauflö-

sung oder der von ihnen getätigten Kündigung geltend machen, wird ihnen für diese beiden Fälle noch eine 14-tägige Frist jeweils nach diesem Ereignis zur Erhebung des Anspruchs eingeräumt. Genau wird der Beginn des Fristenlaufs im ersten Fall durch den Abschluss der Auflösungsvereinbarung und im zweiten Fall durch die – für den Mieter aus dem Rückschein feststellbaren – Zustellung der Mieterkündigung an den Vermieter ausgelöst.

Im Fall einer rechtzeitigen – wenngleich formal oder inhaltlich mangelhaften – Anzeige des Ersatzanspruchs soll der Hauptmieter diesen nicht etwa dadurch verlieren, dass er die Rechnungen nicht oder nicht vollständig vorgelegt hat, dass er seine Ansprüche nicht explizit beziffert oder den Ersatzanspruch etwa nur mündlich geltend gemacht hat. In all diesen Fällen bewirkt die Mangelhaftigkeit der Anzeige zunächst keinen Anspruchsverlust. Erst wenn der Vermieter den Hauptmieter unter Benennung des Mangels zu einer ordnungsgemäßen, nämlich dem § 10 Abs. 4 MRG vollständig entsprechenden Anzeige unter Setzung einer Nachfrist von mindestens 14 Tagen auffordert und der Hauptmieter dieser Aufforderung innerhalb der gesetzten Frist nicht nachkommt, ist der Investitionsersatzanspruch des Hauptmieters untergegangen.

Zu Z 4 und 6 (§§ 12 und 14 MRG)

Im Alter haben Menschen hinsichtlich ihres Wohnens häufig spezielle Bedürfnisse und Anforderungen. Wenn sie zur Führung eines eigenen Haushalts nicht mehr in der Lage sind, laufende Betreuung und Pflege brauchen und auch nicht von ihren Angehörigen versorgt werden können, müssen sie sich meist in ein Alten- oder Pflegeheim begeben. Die mit den Trägern dieser Heime abgeschlossenen Verträge sind vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes durch dessen § 1 Abs. 2 Z 1 zur Gänze ausgenommen. Für sie hat der Gesetzgeber mit dem Heimvertragsgesetz (BGBl. I Nr. 12/2004) besondere – als §§ 27b ff. in das Konsumentenschutzgesetz eingefügte – Bestimmungen erlassen, die teilweise ähnliche Schutzkonzepte verfolgen wie das Mietrechtsgesetz (vgl. etwa die „Kündigungsschutznorm“ des § 27i KSchG), aber ausdrücklich die Aufhebung des Heimvertrags durch den Tod des Heimbewohners vorsehen, weil ein „Eintritt“ seiner Rechtsnachfolger in den Heimver-

trag nicht sachgerecht wäre und regelmäßig den Interessen beider Seiten nicht entspräche.

In den vergangenen Jahren sind jedoch vermehrt auch Wohnformen für alte Menschen entstanden, die zwar auf die besonderen Bedürfnisse alter Menschen ausgerichtet sind, aber – weil die Bewohner zu einer eigenen Haushaltsführung (noch) in der Lage sind – kein solches Ausmaß an Betreuung und Pflege umfassen, wie es für die Qualifikation als „(Alten-)Heim“ im Sinn des § 1 Abs. 2 Z 1 MRG und des § 27b Abs. 1 KSchG erforderlich wäre. Die Mietverträge der Bewohner solcher „Seniorenwohnungen“ unterliegen daher regelmäßig zumindest dem Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Auch solche Wohnungen und die Gebäude, in denen sie sich befinden, sind aber so ausgeführt, dass sie den körperlichen Beeinträchtigungen, mit denen ältere Menschen häufig zu kämpfen haben (wie etwa eine beeinträchtigte Geh- und Steigfähigkeit oder eine verminderte Bewegungssicherheit), oder etwa ihrem Bedürfnis, im gesundheitlichen Bedarfsfall rasch Hilfe herbeirufen zu können, bestmöglich Rechnung tragen. Zusätzlich werden den Bewohnern solcher Seniorenwohnungen auch besondere Versorgungs- und Betreuungsdienste (wie mobile Krankenpflege oder Haushaltshilfe, „Essen auf Rädern“, Besuchsdienste und ähnliches) angeboten. Sowohl diese baulichen Einrichtungen als auch die Gewährleistung einer Versorgung mit sozialen Diensten der Altenhilfe sind gegenüber einem herkömmlichen Wohnbau und einer „normalen“ Vermietung mit zusätzlichen Kosten verbunden, die aus sozialen Erwägungen häufig nicht zur Gänze auf die Bewohner überwältzt werden, vor allem wenn es sich beim Errichter und Betreiber eines Wohnhauses mit solchen Seniorenwohnungen um eine Gebietskörperschaft oder eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt oder die Errichtung und der Betrieb eines solchen „Altenwohnhauses“ (zu diesem Begriff Näheres im folgenden Absatz) von der öffentlichen Hand gefördert werden. Daher ist der mit den Hauptmietern solcher Seniorenwohnungen vereinbarte Mietzins häufig – gemessen an den Marktverhältnissen und an der besonderen Ausstattung des Gebäudes und des Mietgegenstandes – sehr günstig. Die übrig bleibende Kostenlast wird vom Vermieter und daher nicht selten von der Öffentlichkeit getragen. Dies wird auf Grund der damit angestrebten sozialen Ziele in Kauf genommen. Diese sozialen Ziele würden allerdings verfehlt, wenn die solcherart begünstigten Hauptmieter die Möglichkeit hätten, ihre Mietrechte durch Abtretung an ihre Deszendenten weiterzugeben, oder wenn ihre Nachkommen

im Fall ihres Versterbens ein Eintrittsrecht geltend machen könnten. Um dies zu vermeiden, wird für Mietverträge über Seniorenwohnungen sowohl das Recht zur Abtretung der Mietrechte nach § 12 MRG als auch das Eintrittsrecht nach § 14 MRG in Ansehung der Verwandten in gerader absteigender Linie (einschließlich der Wahlkinder) ausgeschlossen. Um allfällige Missbräuche und Umgehungen dieser Ausnahmeregelung hintanzuhalten, wird der Ausschluss des Abtretungs- und Eintrittsrechts überdies noch an ein weiteres Tatbestandselement geknüpft, nämlich an ein Mindestalter des Hauptmieters zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses von 60 Jahren.

Es müssen also drei wesentliche Voraussetzungen erfüllt sein, damit der Ausschluss des Abtretungs- und des Eintrittsrechts zum Tragen kommt. Erstens muss die betreffende Mietwohnung eine „Seniorenwohnung“ sein. Nach dem zweiten Satz des neuen § 12 Abs. 3 MRG ist diese Voraussetzung gegeben, wenn sowohl die Wohnung selbst als auch die allgemeinen Teile des Gebäudes (man könnte ein solches Gebäude als „Altenwohnhaus“ bezeichnen), über die die Wohnung erreicht werden kann, beispielsweise durch barrierefreie Zugänge, besondere sanitäre Einrichtungen oder besondere Sicherheitseinrichtungen speziell für ein altengerechtes Wohnen ausgestattet sind. Dieses Kriterium betrifft also die bauliche Ausgestaltung und Einrichtung des Gebäudes und der Wohnung. Nicht erforderlich ist es, dass alle Mietgegenstände des „Altenwohnhauses“ altengerecht ausgestattet sind, wie dies noch in einem Vorentwurf des Bundesministeriums für Justiz implizit vorgesehen gewesen war. Mit einer solchen Anforderung würde die Ausnahmebestimmung zu kurz greifen, weil ja ein Nebeneinander von Alt und Jung in einem Wohnhaus aus sozialen Gründen durchaus erwünscht sein kann und es daher nicht notwendig ist, die anderen – nicht speziell für Senioren gewidmeten – Wohnungen beispielsweise barrierefrei auszustatten. Ein „Altenwohnhaus“ im obigen Sinn kann somit durchaus auch „normale“ Wohnungen und Geschäftsräume neben den Seniorenwohnungen beherbergen, ohne dass dies der Anwendbarkeit des § 12 Abs. 3 und des § 14 Abs. 3 letzter Satz MRG auf die Seniorenwohnungen abträglich wäre. Weiters ist auch nicht erforderlich, dass alle allgemeinen Teile des Hauses altengerecht ausgestattet sind, sondern nur jene, die passiert werden müssen, wenn man die Seniorenwohnung erreichen will. Liegt die Seniorenwohnung beispielsweise im ersten Stock

des Hauses, so ist es nicht ausnahmeschädlich, wenn der Lift zwar den ersten Stock erschließt, nicht aber auch in das zweite und dritte Stockwerk des Hauses führt.

Zweitens muss der jeweilige Mietvertrag nicht nur die Überlassung des Gebrauchs an der Wohnung, sondern darüber hinaus auch die Pflicht des Vermieters vorsehen, eine Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe (wie mobiler Haushaltshilfe, Wäschepflegediensten, Bereitschaftsdiensten, einem „Notruftelefon“, „Essen auf Rädern“ oder mobilen Krankenpflegediensten) zu gewährleisten. Der Vermieter muss diese Dienste also nicht selbst erbringen; es reicht auch aus, wenn er sie nur vermittelt (vgl. dazu beispielsweise den der Entscheidung 5 Ob 118/04w zugrunde gelegenen Sachverhalt). Er muss aber verpflichtet sein, sicherzustellen, dass den Bewohnern diese Dienste – wenn auch gegen (zusätzliches) Entgelt – zur Verfügung stehen.

Drittens kommt der Ausschluss nur dann zum Tragen, wenn der Hauptmieter zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags bereits das 60. Lebensjahr vollendet hatte.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so kann einerseits das Mietrecht nicht nach § 12 Abs. 1 MRG an Deszendenten (also Kinder, Enkelkinder, Urenkel usw., einschließlich Wahlkindern) abgetreten werden (was ohnedies nur im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes in Betracht käme) und andererseits sind die Deszendenten nach dem Tod des Hauptmieters nicht zum Eintritt in den Mietvertrag nach § 14 Abs. 2 MRG berechtigt. Andere in § 12 Abs. 1 bzw. § 14 Abs. 3 MRG genannte Angehörige können – wenn im Übrigen die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind – das Mietrecht weiterhin auch vom Hauptmieter einer Seniorenwohnung abgetreten erhalten oder in den Mietvertrag eintreten. Schließlich sind diese Personen (Aszendenten, Geschwister, Ehegatten und – im Falle des § 14 MRG – Lebensgefährten) regelmäßig älter als oder zumindest annähernd gleich alt wie der Hauptmieter, sodass sie – im Gegensatz zu den jüngeren Deszendenten – typischerweise durchaus auch einen Bedarf an einer altengerechten Wohnung haben, wenn sie, was ohnehin gesetzliche Voraussetzung der Abtretung und des Eintrittsrechts ist, schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben.

Zu Z 5 (§ 12a MRG)**a) Zu Abs. 2**

Siehe hierzu die Ausführungen zur Änderung des § 16 MRG!

b) Keine sonstigen Änderungen, insbesondere keine solche des Abs. 3

In den Vorberatungen zu diesem Gesetzesentwurf wurde intensiv darüber diskutiert, ob und bejahendenfalls wie der Gesetzgeber auf die Judikaturentwicklung des Jahres 2004 zum Tatbestandsmerkmal der entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in § 12a Abs. 3 MRG reagieren sollte. Gemeint ist damit zunächst die Entscheidung 5 Ob 262/02v, wobl 2004/50, 185, in der der Oberste Gerichtshof zur Auffassung kam, dass es dann, wenn nach Änderungen in der Mietergesellschaft die Mehrheit der Anteile anderen Personen als den bisherigen Gesellschaftern wirtschaftlich zuzurechnen sei, keines eigentlichen „Machtwechsels“ in der Gesellschaft mehr bedürfe, weil sich in der Regel eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten bei einer Anteilsverschiebung um mehr als 50 % ergebe. Der Gesetzgeber habe die Veräußerung der Anteilsmehrheit jedenfalls als Änderung im Sinn des § 12a Abs. 3 MRG verstanden wissen wollen. Diese Entscheidung ist in der Doktrin auf Kritik gestoßen (*Schauer*, § 12a Abs 3 ABGB [MRG] revisited: Alles zurück zum Start? wobl 2004, 229; *Vonkilch*, Mietzinsanhebung nach § 12a Abs 3 MRG: 5. Senat bricht mit herrschender Rspr! GesRZ 2004, 121). Dennoch hat sich die Tendenz der Rechtsprechung, das Vorliegen der Voraussetzungen einer Mietzinsanhebung nach § 12a Abs. 3 MRG auch ohne eigentlichen „Machtwechsel“ anzuerkennen, in der Entscheidung 5 Ob 161/04v, immolex-LS 2004/8, 324, fortgesetzt, in der ausgeführt wurde, dass der Anhebungstatbestand schon allein dadurch verwirklicht worden sei, dass die unternehmenstragende Mietergesellschaft in der Person einer Aktiengesellschaft, die früher über keine Gesellschaftsanteile verfügt habe, einen neuen Mehrheitsgesellschafter erhalten habe; die solcherart eingetretene entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mietergesellschaft werde durch den Umstand, dass im Grunde nach wie vor die gleichen natürlichen Personen das Sagen hätten, nicht in Frage gestellt, weil es sich bei einer Aktiengesellschaft um eine eigenständige, von ihren Gesellschaftern streng zu unterscheidende Rechtsperson (die vom Vorstand vertreten werde, sodass die entscheidende rechtli-

che und wirtschaftliche Einflussmöglichkeit auf die Geschicke der Gesellschaft nicht ohne weiteres den Gesellschaftern zugeordnet werden könne) handle.

Die von diesen höchstgerichtlichen Entscheidungen ausgelösten Überlegungen gingen dahin, durch eine Ergänzung der Tatbestandsumschreibung in § 12a Abs. 3 MRG klarzustellen, dass es in jedem Fall nicht allein auf Änderungen in der Eigentümerstruktur der Gesellschaft (oder sonstigen juristischen Person), der Gesellschaftsform oder der sonstigen gesellschaftsrechtlichen Ausgestaltung ankomme, sondern immer zu untersuchen sei, ob durch die nach außen tretende Veränderung letztlich auch ein Wechsel hinsichtlich jener Personen eintrete, die auf die Geschicke der Gesellschaft (oder der sonstigen juristischen Person) faktisch Einfluss zu nehmen vermögen. Dabei sollte an eine schon existente Gesetzesregelung angeknüpft werden, nämlich an die Rechtsfigur der kontrollierenden Beteiligung im Sinn des Übernahmegesetzes bzw. in ihrer verfeinerten Form im Eigenkapitalersatz-Gesetz. Dieser Vorschlag sah vor, dass bei Kapitalgesellschaften, Genossenschaften mit beschränkter Haftung und Personengesellschaften, bei denen kein unbeschränkt haftender Gesellschafter eine natürliche Person ist, das Vorliegen einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten zu verneinen sei, wenn nicht hinsichtlich der kontrollierenden Beteiligung im Sinn des § 5 Abs. 2 EKEG ein - für die Bestimmung der Unternehmensgeschicke definitionsgemäß maßgeblicher - Wechsel eintrete. Dieser Vorschlag wurde in der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ in zwei Sitzungen eingehend durchbesprochen und es wurden – basierend auf weiterführenden Entwurfsarbeiten einzelner Arbeitsgruppenmitglieder – auch vom EKEG (zumindest formal) losgelöste Regelungsvarianten erwogen.

Die im Anschluss daran geführte Diskussion auf politischer Ebene erbrachte jedoch keinen Konsens für einen die oben dargestellte Judikatur „korrigierenden“ Gesetzgebungsschritt zu diesem Fragenkreis. Daher enthält der vorliegende Entwurf dazu keinen Regelungsvorschlag. Auch in – absehbarer – Zukunft bleibt somit die Ausgestaltung der Mietzinsanhebung nach § 12a Abs. 3 MRG weiterhin der Rechtsprechung überlassen.

Zu Z 7 (§ 15a MRG)

Die Einstufung einer Wohnung im Categoriesystem hängt von ihrer Brauchbarkeit und von der Brauchbarkeit ihrer Ausstattungsmerkmale ab. Das Gesetzesrecht sieht nur für jene beiden Ausstattungsmerkmale, die für die Abgrenzung zwischen Kategorie C und Kategorie D maßgeblich sind (nämlich für die Wasserentnahmestelle und das Klosett im Inneren), eine Obliegenheit des Mieters zur Anzeige fehlender Brauchbarkeit vor. In allen anderen Fällen kann sich der Mieter – zumindest nach herrschender Rechtsprechung – auf eine Unbrauchbarkeit im Zusammenhang mit der Kategorieeinstufung auch ohne vorangehende Rüge berufen. Dies erweist sich in der Praxis zuweilen als echte „Vermieterfalle“, weil in manchen Fällen Vermieter von einer solchen Unbrauchbarkeit überrascht werden, daher keine Sanierungsmöglichkeit mehr vorfinden und sich mit den Folgen einer entsprechend schlechteren Einstufung der Wohnung im Categoriesystem zufrieden geben müssen. So kann es beispielsweise zur Herabstufung eines als Kategorie A-Wohnung vermieteten Mietgegenstandes in die Kategorie D kommen, wenn etwa wegen einer gefährlichen Elektroinstallation und eines verhältnismäßig hohen Aufwandes zur Behebung dieser Gefährlichkeit die Unbrauchbarkeit der Wohnung angenommen wird. Um auch in solchen Fällen dem Vermieter die Möglichkeit einer kategoriewahrenden Sanierung zu geben, wird die bisher nur in § 15a Abs. 1 Z 4 MRG vorgesehene Sanierungsmöglichkeit nach Anzeige durch den Mieter nun auf alle Fälle der Unbrauchbarkeit ausgedehnt. Eine derart umfassende Möglichkeit zur Mängelbehebung nach Anzeige steht auch mit den Grundsätzen des neuen Gewährleistungsrechts im Einklang. Um eine Überdehnung dieser Sanierungsmöglichkeit zu Lasten der Mieter zu vermeiden und Rechtssicherheit zu erreichen, wird eine absolute Höchstfrist für die Brauchbarmachung durch den Vermieter in der Dauer von drei Monaten ab Zugang der Anzeige vorgesehen. Dies ist aber nicht dahin zu verstehen, dass der Vermieter jedenfalls eine Sanierungsfrist von drei Monaten für sich in Anspruch nehmen könnte; die Dreimonatsfrist ist im Gegenteil nur als absolute, selbst bei umfangreichen Sanierungen nicht überschreitbare Höchstgrenze aufzufassen; in aller Regel wird eine erheblich kürzere Frist zur Mängelbehebung angemessen sein. Die Anzeige ist an keine besondere Form gebunden, sie kann also auch mündlich geschehen (auch wenn sich aus Beweisgründen eine schriftliche Anzeige empfehlen wird).

Zur Vermeidung von Missverständnissen seien hier einige Anmerkungen angefügt:

Nur die Unbrauchbarkeit eines (an sich vorhandenen) Kategoriemerkmals fällt unter die Rügeobliegenheit des Mieters, nicht aber dessen gänzlichliches Fehlen oder dessen unzureichende Ausgestaltung (zB bei einem Badezimmer oder einer Badensche – vgl. dazu die Judikaturhinweise bei *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²¹ Rz 16 f. zu § 15a MRG).

Wenn der Vermieter die Mängelbehebungsarbeiten zwar begonnen, aber bei Ablauf der – nicht notwendigerweise dreimonatigen (siehe oben) – angemessenen Frist noch nicht zum Abschluss gebracht hat, hat er die ihm durch diese Neuregelung eingeräumte „zweite Chance“ verspielt, auch wenn die Behebungsarbeiten schon weit gediehen sind. Es kommt dann trotz der eingeleiteten Verbesserung zur Kategorieherabstufung. Diese scharfe Sanktion ist erforderlich, um effektiven Druck auf den Vermieter dahin auszuüben, dass dieser die Mängelbehebung auch tatsächlich rasch und vollständig durchführt.

Wenn der Mieter jedoch – etwa durch Verweigerung des dafür notwendigen Zutritts zum Mietobjekt – die Mängelbehebungsarbeiten verhindert, kann er sich nicht auf die Unbrauchbarkeit berufen; auch dies entspricht den allgemeinen Regeln des Gewährleistungsrechts.

In zeitlicher Hinsicht bleibt das Recht des Mieters, die Unbrauchbarkeit geltend zu machen, durch diese Neuregelung unangetastet. Es geht also mit dieser Rügeobliegenheit nicht etwa eine „Prüfpflicht“ einher. Der Mieter kann die Unbrauchbarkeit beispielsweise auch noch nach zwei Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses anzeigen; zu beachten ist freilich die grundsätzlich dreijährige Präklusionsfrist des § 16 Abs. 8 MRG.

Abschließend sei auch darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit des Mieters, eine Mietzinsminderung oder –befreiung nach § 1096 ABGB zu verlangen, durch die hier vorgeschlagene Neuregelung in keiner Weise berührt wird. Solange die Mängelbehebung noch nicht geschehen ist, hat der Mieter – wie nach bisherigem Recht – Anspruch auf Mietzinsminderung oder –befreiung (wenn die dafür erforderlichen Voraussetzungen nach § 1096 ABGB und der dazu ergangenen Judikatur vorliegen). Dies gilt prinzipiell auch, wenn der Mieter die ihm nach der hier vorgeschlagenen Neuregelung obliegende Anzeige erst zu einem späteren als ihm möglichen Zeitpunkt erstattet. Dazu ist freilich anzumerken, dass § 1097 ABGB in diesem Kontext

eine eigene Regelung über eine Anzeigepflicht des Bestandnehmers enthält (vgl. dazu auch *Dittrich/Tades*, ABGB³⁶ E 4a zu § 1097).

Zu Z 8 (§ 16 MRG)

In der Lehre wird schon seit einiger Zeit eine analoge Ausdehnung der Präklusivfrist des § 16 Abs. 8 MRG auch auf die Fälle der einseitigen Erhöhung des Hauptmietzinses durch den Vermieter nach § 12a, § 46 Abs. 2 und § 46a MRG sowie auf eine Erhöhung des Hauptmietzinses durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung gemäß § 16 Abs. 9 MRG gefordert (vgl. nur etwa *Vonkölch*, *Analoge Ausdehnung der dreijährigen Präklusivfrist für die Mietzinsüberprüfung?* RdW 1999, 395). Die Rechtsprechung zu dieser Frage ist jedoch uneinheitlich (vgl. etwa einerseits MietSlg 54.286 und zuletzt OGH 5 Ob 189/04m; andererseits *immolex* 2003/146, 260). Die hier und zu §§ 12a, 45, 46 und 46a MRG entworfenen Neuregelungen sollen nun zu dieser Frage Klarheit schaffen. Daher wird für all die genannten Fälle eine dem § 16 Abs. 8 MRG nachgebildete, auf diesen hinsichtlich der Ausgestaltung der Fristen verweisende Präklusionsregelung vorgesehen. Zur Klarstellung hinsichtlich der Präklusionsregelung in § 16 Abs. 9 MRG sei erwähnt, dass sich die hier statuierte Präklusion nur auf die konkrete Zinserhöhung durch Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung, nicht aber auch auf die Möglichkeit zur Anfechtung der Wertsicherungsvereinbarung als solcher bezieht.

Zu Z 9 (§ 29 MRG)

a) Zu Abs. 3

Das mit der Wohnrechtsnovelle 2000 vereinheitlichte und vereinfachte Befristungsrecht soll grundsätzlich unangetastet bleiben. Eine Veränderung soll nur an der Erneuerungsregelung des § 29 Abs. 3 MRG vorgenommen werden, die sich in ihrem zweiten Fall als eine „Vermieterfalle“ für solche Vermieter erwiesen hat, die nach Ablauf der ursprünglich wirksam vereinbarten oder der wirksam verlängerten Vertragsdauer nicht rechtzeitig – notfalls mit Räumungsklage – die Beendigung des Mietverhältnisses gegen den im Mietgegenstand verbleibenden Mieter durchgesetzt haben. Nicht selten hat eine solche „Säumnis“ des Vermieters ihre Ursache darin, dass der Mieter mangels aktuell zur Verfügung stehender Ersatzwohnung den Vermieter noch

um die Möglichkeit eines weiteren übergangsweisen Verbleibs in der Wohnung bittet. Auch wenn die Judikatur zur Rechtzeitigkeit der Räumungsklage mittlerweile bereits großzügiger ist, kann es in solchen Fällen durchaus dazu kommen, dass der Vermieter als Konsequenz seines Entgegenkommens gegenüber dem Mieter mit einem unbefristeten, für ihn nur mehr aus den Gründen des § 30 Abs. 2 MRG auflösbaren Mietverhältnis konfrontiert ist. Häufig kommt es aber auch dazu, dass der Vermieter den Ablauf der vereinbarten (oder verlängerten) Vertragsdauer schlicht und einfach übersieht und deshalb nicht rechtzeitig auf die verabredete Beendigung des Vertragsverhältnisses dringt. Die Konsequenz ist auch hier dieselbe wie in den vorgenannten Fällen, nämlich ein für den Vermieter im Regelfall nicht mehr auflösbares unbefristetes Mietverhältnis. Diese Rechtslage wirkt sich vor allem zu Lasten „kleiner“, nicht professioneller Vermieter aus. Sie soll nun dahin verändert werden, dass in den Fällen einer unterbliebenen Beendigung eines wirksam befristeten (oder wirksam befristet verlängerten) Mietvertrags nach Ablauf der ursprünglich vorgesehenen (oder verlängerten) Vertragsdauer das Vertragsverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit, sondern auf genau drei Jahre erneuert wird (siehe die neue lit. b erster Satz erster Halbsatz des § 29 Abs. 3 MRG). Damit bleibt dem in der geschilderten Weise säumigen Vermieter die Möglichkeit offen, das Vertragsverhältnis zumindest nach weiteren drei Jahren aufzulösen. Umgekehrt wird durch diese Regelung der Befristungsschutz zu Gunsten der Mieter nicht ausgehöhlt. Ein von dieser Regelung betroffener Mieter kann nach Ablauf der ursprünglichen (oder verlängerten) Vertragsdauer den Mietgegenstand zumindest für weitere drei Jahre nutzen. Er kann das genau auf drei Jahre verlängerte Mietverhältnis aber auch jederzeit auflösen, und zwar durch gerichtliche Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, also wie der Wohnungsmieter in § 29 Abs. 2 MRG, anders als dort aber nicht erst nach Ablauf eines Jahres (siehe die neue lit. b erster Satz zweiter Halbsatz des § 29 Abs. 3 MRG). Für schon ursprünglich unwirksame Befristungsvereinbarungen und für unwirksame Verlängerungsvereinbarungen bleibt es bei der bisherigen Rechtslage (wenngleich im Kleid einer etwas veränderten, nämlich klareren Formulierung); sie führen zu einem unbefristeten Mietverhältnis (siehe die neue lit. a des § 29 Abs. 3 MRG).

Diese ausnahmsweise Erneuerung des Vertragsverhältnisses nur auf drei Jahre (statt auf unbestimmte Zeit) tritt allerdings nur einmal ein (siehe das Wort „einmalig“ in § 29 Abs. 3 lit. b erster Satz MRG nF). Wenn nach Ablauf des dreijährigen Erneuerungszeitraums der Mietvertrag wieder nicht aufgelöst wird, erneuert sich das

Mietverhältnis nun auf unbestimmte Zeit (siehe die neue lit. b zweiter Satz des § 29 Abs. 3 MRG); die Anordnung über die bloß dreijährige Verlängerung kommt also nicht „revolvierend“ zum Tragen. Den Vertragsparteien steht es allerdings innerhalb der einmaligen gesetzlichen Erneuerungsdauer von drei Jahren offen, schriftlich eine ausdrückliche Vertragsverlängerung – bei Wohnungen auf mindestens drei Jahre (dabei ist der bereits „zurückgelegte“ Teil der gesetzlichen Erneuerungsdauer von drei Jahren nicht einzurechnen) – zu vereinbaren (siehe den neuen zweiten Satz des § 29 Abs. 4 MRG).

b) Zu Abs. 1 und 4

Dabei handelt es sich um Änderungen, die durch die Neuregelung des § 29 Abs. 3 MRG notwendig wurden. In § 29 Abs. 1 MRG wird eine neue Z 3a für die gesetzliche Befristung eingefügt, weil die Z 3 ja auf vertragliche Befristungen abstellt. In dem dem § 29 Abs. 4 MRG angefügten zweiten Satz wird klargestellt, dass auch im Fall der gesetzlichen Befristung nach § 29 Abs. 3 lit. b erster Satz eine vertragliche Vertragsverlängerung auf bestimmte Zeit möglich ist (siehe dazu auch die Ausführungen am Ende des obigen Punktes a).

Zu Z 10 (§ 37 MRG)

Dabei handelt es sich nur um Klarstellungen zu der mit dem Wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetz neu gefassten Regelung des § 37 Abs. 3 Z 16 MRG über die Zulässigkeit des Revisionsrekurses sowie über die Revisionsrekurs-, Zulassungsvorstellungs- und Revisionsrekursbeantwortungsfrist. Mit der ersten Einfügung wird verdeutlicht, dass – selbstverständlich – auch für die Bewertung des Entscheidungsgegenstands durch das Rekursgericht hier eine Wertgrenze von 10 000 Euro und nicht eine solche von 20 000 Euro gilt. Die zweite Klarstellung geht dahin, dass nur für solche Aufhebungsbeschlüsse nach § 64 AußStrG nF eine vierwöchige Rechtsmittelfrist gilt, mit denen ein Sachbeschluss aufgehoben wurde.

Zu Z 11 (§ 45 MRG)

Siehe hiezu die Ausführungen zur Änderung des § 16 MRG!

Zu Z 12 (§ 46 MRG)

Siehe hierzu die Ausführungen zur Änderung des § 16 MRG!

Zu Z 13 (§ 46a MRG)

Siehe hierzu die Ausführungen zur Änderung des § 16 MRG!

Zu Z 14 (§ 49e MRG)

Diese Bestimmung enthält das Übergangsrecht zur Wohnrechtsnovelle 2005. In Abs. 7 wird außerdem eine übergangsrechtliche Klarstellung zum Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs vom 11.12.2003, G 28/00-16 ua. (kundgemacht in BGBl. I Nr. 2/2004), getroffen. Mit diesem Erkenntnis wurden § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f und § 49b Abs. 6 MRG als verfassungswidrig aufgehoben und ausgesprochen, dass die Aufhebung mit Ablauf des 31. Dezember 2004 in Kraft tritt. Entsprechend diesem Ausspruch wird in § 49e Abs. 7 MRG angeordnet, dass diese Aufhebung nur für solche Hauptmietzinsabrechnungen zu berücksichtigen ist, die das Kalenderjahr 2005 und die nachfolgenden Kalenderjahre betreffen, nicht aber – aus Sicht der Aufhebung mit Jahresende 2004 rückwirkend – für die Abrechnungen über Kalenderjahre bis einschließlich 2004.

In Abs. 4 wird angeordnet, dass die gesetzliche Ausdehnung der dreijährigen Präklusionsfrist auf die Fälle einseitiger Mietzinsanhebungen auch dann Platz greift, wenn die Anhebung vor dem In-Kraft-Treten der Novelle stattgefunden hat, doch soll zur Vermeidung einer Verkürzung von Mieterrechten in diesen Fällen der Fristenlauf erst mit dem In-Kraft-Treten beginnen. Letzteres gilt freilich nicht für die Anhebung des Mietzinses auf Grund einer Wertsicherungsvereinbarung, weil dafür die Rechtsprechung schon nach der bisherigen Rechtslage die Präklusion analog angewendet hat.

Zu Artikel 3
(Änderung des Landpachtgesetzes)

Die beiden ersten Änderungen des § 12 Z 7 LPG entsprechen jenen in § 37 Abs. 3 Z 16 MRG, die dritte dient der Beseitigung eines beim Wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetz unterlaufenen Redaktionsversehens.

Entwurf

**Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002,
das Mietrechtsgesetz und das Landpachtgesetz geändert werden
(Wohnrechtsnovelle 2005 – WRN 2005)**

Geltende Fassung	Textgegenüberstellung	Vorgeschlagene Fassung
<p>§ 2. (1) ...</p> <p>(2) Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumsstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedarfes von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist.</p>	<p>Wohnungseigentumsgesetz 2002</p> <p>§ 2. (1) unverändert</p> <p>(2) Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumsstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedarfes von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.</p>	
<p>(3) und (4) ...</p> <p>(5) Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 umschriebenen Umfang.</p> <p>(6) bis (10) ...</p> <p>§ 3. (1) ...</p>	<p>(3) und (4) unverändert</p> <p>(5) Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 und 2 umschriebenen Umfang.</p> <p>(6) bis (10) unverändert</p> <p>§ 3. (1) unverändert</p>	

<p>(2) Die Begründung von Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle Wohnungen und alle sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft sowie auf all jene Abstellplätze für Kraftfahrzeuge bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.</p>	<p>(2) Die Begründung von Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.</p>
<p>(3) ... § 5. (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) Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge kann bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von Personen oder Eigentümerpartnern erworben werden, denen Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit der Liegenschaft zukommt. Diese Personen und Partnerschaften können während der dreijährigen Frist Wohnungseigentum an mehr als einem Abstellplatz nur erwerben, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze die Zahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten übersteigt; bei der Berechnung der überzähligen Abstellplätze ist der schriftlich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Abstellplatz zu berücksichtigen. Nach Ablauf dieser Frist können auch andere Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben.</p>	<p>(3) unverändert § 5. (1) Das Wohnungseigentum kann von jedem Miteigentümer erworben werden, dessen Anteil dem Mindestanteil entspricht. Zwei natürliche Personen, deren Miteigentumsanteile je dem halben Mindestanteil entsprechen, können als Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentum erwerben (§ 13). (2) Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug kann bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von einer Person oder Eigentümerpartnerschaft erworben werden, der Wohnungseigentum an einer Wohnung oder einem selbständigen Geschäftsraum der Liegenschaft (Bedarfsobjekte) zukommt; dabei kann ein Wohnungseigentümer mehrerer Bedarfsobjekte schon während der dreijährigen Frist eine entsprechende Mehrzahl von Abstellplätzen erwerben. Darüber hinaus kann der Wohnungseigentümer eines Bedarfsobjekts während der dreijährigen Frist mehrere Abstellplätze nur erwerben, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen und als Wohnungseigentumsobjekte gewidmeten Abstellplätze die Zahl der Bedarfsobjekte übersteigt; bei der Berechnung der überzähligen Abstellplätze ist der schriftlich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Abstellplatz zu berücksichtigen. Nach Ablauf der dreijährigen Frist können auch andere Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben. Für den Wohnungseigentumsorganisator, der bei der Wohnungseigentumsbegründung und dem Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte unmittelbar und hauptverantwortlich tätig war, gelten die Beschränkungen des ersten und zweiten Satzes nicht.</p>
<p>(3) 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 das Wohnungseigentum einverleibt, so ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts das Wort "Wohnungseigentum" einzutragen.</p>	<p>(3) 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. 2) zu verbinden. Wird auf einer Liegenschaft das Wohnungseigentum einverleibt, so ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts das Wort "Wohnungseigentum" einzutragen.</p>
<p>§ 6. (1) Dem Antrag auf Einverleibung sind jedenfalls beizulegen 1. ... 2. die Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechniklers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen über den Bestand an Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegen-</p>	<p>§ 6. (1) Dem Antrag auf Einverleibung sind jedenfalls beizulegen 1. unverändert 2. die Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechniklers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten,</p>

schaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge,	3. ... (2) ... § 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 Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3; eine Verbesserung der sonstigen Ausstattung oder der Grundrissgestaltung des Objekts ist nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht allein auf Kosten des Miteigentümers vorgenommen wurde.
(2) Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne 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 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.	(2) Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen 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 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.
(3) Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.	(3) Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf dessen Nutzfläche – außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten – rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.
§ 9. (1) bis (4) ...	§ 9. (1) bis (4) ...
(5) In den Fällen des Abs. 2 Z 5 sind die Nutzwerte der von der Änderung oder Übertragung betroffenen Wohnungseigentumsobjekte so festzusetzen, dass die Summe ihrer Nutzwerte gleich bleibt.	(5) In den Fällen des Abs. 2 Z 5 sind die Nutzwerte der von der Änderung oder Übertragung betroffenen Wohnungseigentumsobjekte so festzusetzen, dass ihre Summe gleich bleibt.
Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Ausgleichspflicht	(6) Die Nutzwerte können auch ohne gerichtliche Entscheidung abweichend vom Nutzwertgutachten (Abs. 1) festgesetzt werden, indem ein neues Nutzwertgutachten eingeholt wird und sämtliche Wohnungseigentümer den Ergebnissen dieses Gutachtens öffentlich beglaubigt schriftlich zustimmen.
§ 10. (1) und (2) ...	Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Änderung der Miteigentumsanteile § 10. (1) und (2) unverändert

<p>(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 nun für sein Wohnungseigentumsobjekt 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 in der Weise zu berichtigen, dass jedem Wohnungseigentümer der für sein Wohnungseigentumsobjekt 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 BGB 1955.</p>	<p>(3) Sollen auf Grund einer gerichtlichen (§ 9 Abs. 2 und 3) oder einvernehmlichen (§ 9 Abs. 6) Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile geändert werden, so kann dies bei bereits einverleibtem Wohnungseigentum durch Berichtigung gemäß § 136 Abs. 1 BGB 1955 geschehen, sofern dies bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 vH führt. Die Berichtigung kann von jedem der von der Änderung betroffenen Miteigentümer beantragt werden; einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten bedarf es nicht. Bürgerliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile.</p>
<p>(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.</p>	<p>(4) Liegen die im vorstehenden Absatz genannten Voraussetzungen einer Berichtigung gemäß § 136 Abs. 1 BGB 1955 nicht vor, so haben die Miteigentümer zur Änderung der Miteigentumsanteile entsprechend einer gerichtlichen oder einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß zu übernehmen und zu übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt 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.</p>
<p>§ 13. (1) und (2) ...</p>	<p>§ 13. (1) und (2) unverändert</p>
<p>(3) 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 Antrags 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, beteiligt; er kann zur Wahrung seiner Rechte alle Rechtsmittel erheben, wie wenn er selbst verpflichtet wäre; überdies kann er gegen diese Exekution Widerspruch erheben (§ 37 der Exekutionsordnung), wenn sich die Exekution auf das Wohnungseigentumsobjekt bezieht, das ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient.</p>	<p>(3) 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 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 Antrags 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, beteiligt; er kann zur Wahrung seiner Rechte alle Rechtsmittel erheben, wie wenn er selbst verpflichtet wäre; überdies kann er gegen diese Exekution Widerspruch erheben (§ 37 der Exekutionsordnung), wenn sich die Exekution auf das Wohnungseigentumsobjekt bezieht, das ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Unter der selben Voraussetzung hat ein Partner im Fall eines Konkurses über das Vermögen des anderen Partners das Recht auf Aussonderung von dessen halbem Mindestanteil (§ 44 KO). Jeder der Partner darf seinen Anteil am Mindestanteil nur mit Zustimmung des anderen Partners veräußern.</p>

<p>(4) und (5) ...</p> <p>(6) Der vertragliche Ausschluss einer Klage auf Aufhebung der Eigentümergeinschaft (§ 830 ABGB) ist nur für die ersten drei Jahre ab Einverleibung der Partnerschaft im Grundbuch rechtswirksam. Sind die Partner Ehegatten und dient ihr Wohnungseigentumsobjekt wenigstens einem von ihnen zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während der Ehe die Aufhebungsklage des anderen unzulässig. Dient das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt einem minderjährigen Partner zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während dessen Minderjährigkeit die Aufhebungsklage des anderen unzulässig.</p>	<p>(4) und (5) unverändert</p> <p>(6) Der vertragliche Ausschluss einer Klage auf Aufhebung der Eigentümergeinschaft (§ 830 ABGB) bedarf der Schriftform und ist nur für drei Jahre ab Abschluss der jeweiligen Ausschlussvereinbarung rechtswirksam. Ausnahmsweise kann ein solcher Aufhebungsausschluss auch für längere Zeit oder unbefristet vereinbart werden, wenn für einen der Partner eine bloß dreijährige Bindung aus triftigen Gründen, etwa wegen seines hohen Alters, unzumutbar wäre. Eine Ausschlussvereinbarung kann schriftlich beliebig oft wiederholt werden. Sind die Partner Ehegatten und dient ihr Wohnungseigentumsobjekt wenigstens einem von ihnen zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während der Ehe die Aufhebungsklage des anderen unzulässig. Dient das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt einem minderjährigen Partner zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während dessen Minderjährigkeit die Aufhebungsklage des anderen unzulässig.</p>
<p>§ 14. (1) Erwirbt beim Tod des einen Partners der überlebende Partner den Anteil des Verstorbenen nicht ohnehin als Erbe oder Vermächtnisnehmer allein, so gilt - vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung nach Abs. 4 - Folgendes:</p>	<p>§ 14. (1) Beim Tod eines Partners gilt für den Anteil des Verstorbenen - unter Ausschluss sonstigen Erwerbs von Todes wegen, aber vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung nach Abs. 5 - Folgendes:</p>
<p>1. Der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum geht von Gesetzes wegen unmittelbar ins Eigentum des überlebenden Partners über.</p>	<p>1. Der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum geht von Gesetzes wegen unmittelbar ins Eigentum des überlebenden Partners über.</p>
<p>2. Der Eigentumsübergang tritt jedoch nicht ein, wenn der überlebende Partner innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist entweder auf ihn verzichtet oder gemeinsam mit den Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung schließt, auf Grund derer der gesamte Mindestanteil einer Person ungeteilt oder zwei natürlichen Personen je zur Hälfte - allenfalls unter gleichzeitigem Erwerb des gemeinsamen Wohnungseigentums - zukommt.</p>	<p>2. Der Eigentumsübergang tritt jedoch nicht ein, wenn der überlebende Partner innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist entweder auf ihn verzichtet oder gemeinsam mit den Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung schließt, auf Grund derer der Anteil des Verstorbenen einer anderen Person zukommt.</p>
<p>3. Im Fall des Verzichts auf den Eigentumsübergang hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.</p>	<p>3. Verzichtet der überlebende Partner auf den Eigentumsübergang, so hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.</p>
<p>4. Solange die Möglichkeit des Verzichts besteht, sind die Rechte des überlebenden Partners am Anteil des Verstorbenen auf jene eines Verwalters (§ 837 ABGB) beschränkt.</p>	<p>4. Solange die Möglichkeit des Verzichts besteht, sind die Rechte des überlebenden Partners am Anteil des Verstorbenen auf jene eines Verwalters (§ 837 ABGB) beschränkt.</p>
<p>5. Erwirbt der überlebende Partner den Anteil des Verstorbenen nach Z 1 oder geht der gesamte Mindestanteil auf Grund einer Vereinbarung über, so gilt für die Eintragung in das Grundbuch § 182 Abs. 3 AußStrG sinngemäß.</p>	<p>5. Erwirbt der überlebende Partner den Anteil des Verstorbenen nach Z 1 oder geht dieser Anteil auf Grund einer Vereinbarung nach Z 2 auf eine andere Person über, so gilt für die Eintragung in das Grundbuch § 182 Abs. 3 AußStrG sinngemäß.</p>
<p>(2) Der überlebende Partner, der den Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und Wohnungseigentum gemäß Abs. 1 Z 1 erwirbt, hat der Verlassenschaft nach dem</p>	<p>(2) Der überlebende Partner, der den Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und Wohnungseigentum gemäß Abs. 1 Z 1 erwirbt, hat der Verlassenschaft nach dem</p>

<p>Verstorbenen die Hälfte des Verkehrswerts (§ 2 Abs. 2 LBG) des Mindestanteils zu bezahlen. Eine einvernehmliche Bestimmung der Höhe dieser Zahlungspflicht ist nur zulässig, wenn kein Inventar zu errichten ist.</p>	<p>Verstorbenen die Hälfte des Verkehrswerts (§ 2 Abs. 2 LBG) des Mindestanteils zu bezahlen (Übernahmepreis). Eine einvernehmliche Bestimmung des Übernahmepreises ist nur zulässig, wenn kein Inventar zu errichten ist und soweit dadurch nicht in Rechte von Gläubigern oder Pflichtteilsberechtigten des Verstorbenen eingegriffen wird.</p>
<p>(3) Ist der überlebende Partner ein Pflichtteilsberechtigter des Verstorbenen und war Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung, die dem Überlebenden zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, so beträgt der Beitrag zu bezahlen, der den Pflichtteilsansprüchen der anderen in Bezug auf den halben Verkehrswert im Sinne des Abs. 2 – unter Berücksichtigung auch des übrigen Nachlasses – entspricht. Ist ihm die sofortige Entrichtung dieses Betrags nach seinen Verhältnissen, insbesondere seinem Vermögen, seinem Einkommen, seinen Sorgepflichten, seinen Aufwendungen für die Wohnung und zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Lebenshaltung, nicht zumutbar, so hat das Verlassenschaftsgericht mangels einer anders lautenden 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.</p>	<p>(3) Ist der überlebende Partner ein Pflichtteilsberechtigter des Verstorbenen und war Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung, die dem Überlebenden zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, so beträgt der Beitrag zu bezahlen, der den Pflichtteilsansprüchen der anderen in Bezug auf den halben Verkehrswert im Sinne des Abs. 2 – unter Berücksichtigung auch des übrigen Nachlasses – entspricht. Ist ihm die sofortige Entrichtung dieses Betrags nach seinen Verhältnissen, insbesondere seinem Einkommen, seinen Sorgepflichten, seinen Aufwendungen für die Wohnung und zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Lebenshaltung, nicht zumutbar, so hat das Verlassenschaftsgericht mangels einer anders lautenden Vereinbarung auf Antrag die Zahlung in Teilbeträgen innerhalb dieses Zeitraums zu bewilligen; in beiden Fällen ist eine angemessene Verzinsung festzusetzen.</p>
<p>(4) Die Partner können durch schriftliche Vereinbarung bestimmen, dass anstelle des gesetzlichen Eigentumsübergangs nach Abs. 1 Z 1 der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum einer anderen natürlichen Person zukommt. Der durch eine solche Vereinbarung Begünstigte erwirbt durch den Erbfall nicht unmittelbar Eigentum am halben Mindestanteil, sondern erhält damit erst einen Anspruch auf dessen Übereignung. Er hat diesen Anspruch innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist gegen den Nachlass des Verstorbenen geltend zu machen. Bei erfolgreicher Geltendmachung des Anspruchs hat der Begünstigte im Fall eines Nachlasskonkurses das Recht auf Aussonderung des halben Mindestanteils (§ 44 KO), sofern Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung ist, die ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Unterlässt der Begünstigte die fristgerechte Verfolgung seines Anspruchs, so können die Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung schließen, auf Grund derer der halbe Mindestanteil an eine natürliche Person übergeht. Kommt auch eine solche Vereinbarung nicht zustande, so tritt der Eigentumsübergang nach Abs. 1 Z 1 mit der Rechtsfolge des Abs. 2 oder 3 ein.</p>	<p>(4) Die in Abs. 2 und 3 bestimmte Zahlungspflicht des überlebenden Partners kann durch letztwillige Verfügung des anderen Partners oder Schenkung auf den Todesfall erlassen werden.</p>
<p>(5) Die Partner können die in Abs. 2 bestimmte Zahlungspflicht des überlebenden Partners für den gesetzlichen Eigentumserwerb nach Abs. 1 Z 1 durch schriftliche Vereinbarung abbedingen.</p>	<p>(5) 1. Die Partner können durch eine vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung schriftlich geschlossene Vereinbarung bestimmen, dass anstelle des gesetzlichen Eigentumsübergangs nach Abs. 1 Z 1 der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum einer anderen natürlichen Person zukommt. Der durch eine solche Vereinbarung Begünstigte erwirbt durch den Erbfall nicht unmittelbar Eigentum am halben Mindestanteil, sondern erhält damit erst einen Anspruch auf</p>

	<p>dessen Übereignung. Er hat diesen Anspruch innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist durch Anmeldung im Verlassenschaftsverfahren gegen den Nachlass des Verstorbenen geltend zu machen. Der Begünstigte hat im Fall eines Nachlasskonkurses das Recht auf Aussonderung des halben Mindestanteils (§ 44 KO), sofern Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung ist, die ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Der Begünstigte hat für die Übereignung des Anteils des Verstorbenen am Mindestanteil den Übernahmepreis nach Abs. 2, bei entsprechendem Vorliegen der in Abs. 3 erster Satz genannten Voraussetzungen aber nur den verminderten Übernahmepreis nach Abs. 3 an die Verlassenschaft nach dem Verstorbenen zu bezahlen; für die Erlassung dieser Zahlungspflicht durch letztwillige Verfügung oder Schenkung auf den Todesfall gilt Abs. 4.</p>
	<p>2. Unterlässt der Begünstigte die fristgerechte Verfolgung seines Anspruchs, so tritt der Eigentumsübergang nach Abs. 1 Z 1 mit der Rechtsfolge des Abs. 2 oder 3 ein. Gleiches gilt, wenn der Begünstigte den Erbfall nicht erlebt. Wenn der Begünstigte nach dem Erbfall, aber vor seiner Eintragung im Grundbuch stirbt, gilt für den Anspruch des Begünstigten die Regelung des Abs. 1 Z 1 entsprechend.</p>
<p>(6) Eine Vereinbarung nach Abs. 4 oder 5 ist unwirksam, soweit durch sie die den (anderen) Pflichtteilsberechtigten in Abs. 2 und 3 eingeräumten Rechte beschränkt werden.</p>	<p>(6) In den Fällen des Abs. 2 und 5 Z 1 vierter und fünfter Satz gelten die dort vorgesehenen Begünstigungen auch für einen im gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner stehenden Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug, der von den Partnern zur einheitlichen Benützung zusammen mit der Wohnung gewidmet war.</p>
<p>§ 15. Einigen sich im Fall der Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe die bisherigen Ehegatten nicht über die Aufhebung ihrer Eigentümerpartnerschaft, so steht dem Begehren eines von ihnen auf Aufhebung der Partnerschaft (§ 830 ABGB) nach Ablauf eines Jahres seit dem Eintritt der Rechtskraft der Auflösung der Ehe der Einwand der Unzeit oder des Nachteils nicht entgegen.</p>	<p>§ 15. (1) Einigen sich im Fall der Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe die bisherigen Ehegatten nicht über die Aufhebung ihrer Eigentümerpartnerschaft, so steht dem Begehren eines von ihnen auf Aufhebung der Partnerschaft (§ 830 ABGB) nach Ablauf eines Jahres seit dem Eintritt der Rechtskraft der Auflösung der Ehe der Einwand der Unzeit oder des Nachteils nicht entgegen.</p>
	<p>(2) Ist im Zeitpunkt des Todes eines der beiden bisherigen Ehegatten ein Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse an dieses Verfahren und gehört auch das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt zum Gegenstand dieses Verfahrens, so gehen die darüber im Aufteilungsverfahren getroffenen Anordnungen den Regelungen des § 14 vor.</p>
<p>§ 18. (1) Die Eigentümergemeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und verklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergemeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergemeinschaft verklagt werden. Forderungen gegen die Eigentümergemeinschaft können gegen die einzelnen Wohnungseigentümer nur nach Maßgabe des Abs. 3 zweiter Satz und nur durch gesonderte Klagsführung geltend gemacht werden.</p>	<p>§ 18. (1) Die Eigentümergemeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und verklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergemeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergemeinschaft verklagt werden. Forderungen gegen die Eigentümergemeinschaft können gegen die einzelnen Wohnungseigentümer nur nach Maßgabe des Abs. 4 zweiter Satz und nur durch gesonderte Klagsführung geltend gemacht werden.</p>

<p>(2) Die Wohnungseigentümer können der Eigentümergemeinschaft aus ihrem Mit-eigentum erfließende Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Ge-währleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten, wodurch die Eigentümergemein-schaft diese Ansprüche erwirbt und in eigenem Namen geltend machen kann.</p>	

<p>Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch ersichtlich zu machen.</p>	<p>Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch ersichtlich zu machen.</p>
<p>§ 20. (1) bis (5) ...</p>	<p>§ 20. (1) bis (5) unverändert</p>
<p>(6) Der Verwalter hat alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein auf die Gemeinschaft lautendes und für jeden Wohnungseigentümer einsehbares gesondertes Konto durchzuführen. Eigentümer eines auf diesem Konto vorhandenen Guthabens ist die Eigentümergemeinschaft.</p>	<p>(6) Der Verwalter hat alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen entweder über ein für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder über ein ebenso einsehbares Anderkonto durchzuführen.</p>
<p>(7) Die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden.</p>	<p>(7) Die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden. Der Verwalter hat auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags, besonders über die Entgeltvereinbarungen und den Umfang der vereinbarten Leistungen, und im Fall einer schriftlichen Willensbildung (§ 24 Abs. 1) über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer zu geben.</p>
<p>(8) ...</p>	<p>(8) unverändert</p>
<p>§ 21. (1) bis (3) ...</p>	<p>§ 21. (1) bis (3) unverändert</p>
<p>(4) Nach Auflösung des Verwaltungsvertrags ist die Ersichtlichmachung des Verwalters bei Auflösung durch das Gericht von Amts wegen, sonst auf Grund der Kündigungserklärung auf Antrag des Verwalters oder eines Wohnungseigentümers im Grundbuch zu löschen.</p>	<p>(4) Nach Auflösung des Verwaltungsvertrags durch das Gericht ist die Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch von Amts wegen zu löschen. Wird der Verwaltungsvertrag auf andere Art aufgelöst, so ist die Ersichtlichmachung des Verwalters auf Grund einer Urkunde über die Kündigung oder die sonstige Auflösung des Vertrags auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch zu löschen; die Urkunde muss bei Auflösung durch den Verwalter dessen öffentlich beglaubigte Unterschrift, ansonsten die öffentlich beglaubigte Unterschrift eines Wohnungseigentümers tragen.</p>
<p>(5) und (6) ...</p>	<p>(5) und (6) unverändert</p>
<p>§ 24. (1) bis (4) ...</p>	<p>§ 24. (1) bis (4) unverändert</p>
<p>(5) Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sind jedem Wohnungseigentümer sowohl durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) bekannt zu bringen. Eine Übersendung an den Wohnungseigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit hat an die Anschrift seines Wohnungseigentumsobjekts oder an eine andere von ihm bekannt gegebene inländische Zustellanschrift zu erfolgen. Eine Übersendung an den Wohnungseigentümer eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge hat an eine von ihm bekannt zu gebende inländische Zustellanschrift zu erfolgen. Dem übersendeten Beschluss ist ein Hinweis darauf beizufügen, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist; zugleich ist der Tag des Anschlags und das sich daraus ergebende Ende der Frist bekannt zu geben.</p>	<p>(5) Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sind durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) bekannt zu machen. Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, dass ihm Beschlüsse darüber hinaus auf dem Postweg an eine inländische Zustellanschrift oder elektronisch übermittelt werden. Für den Beginn der Frist zur Anfechtung eines Beschlusses ist aber allein dessen Anschlag im Haus maßgeblich.</p>
<p>(6) und (7) ...</p>	<p>(6) und (7) unverändert</p>

<p>§ 25. (1) ...</p>	<p>§ 25. (1) unverändert</p>
<p>(2) Die Einberufung der Eigentümerversammlung und die dabei zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände sind jedem Wohnungseigentümer mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin schriftlich auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen.</p>	<p>(2) Die Einberufung der Eigentümerversammlung und die dabei zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände sind mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise bekannt zu machen.</p>
<p>(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 Wohnungseigentümer 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 vertretenen Wohnungseigentümer zugleich mit der Bekanntmachung der Niederschrift aufzufordern, sich zu dieser Frage innerhalb einer zu bestimmenden Frist schriftlich zu äußern.</p>	<p>(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 auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise bekannt zu machen. 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 Wohnungseigentümer rechtswirksam vertretenen Wohnungseigentümer zugleich mit der Bekanntmachung der Niederschrift gesondert aufzufordern, sich zu dieser Frage ihm gegenüber innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu äußern.</p>
<p>§ 27. (1) An jedem Miteigentumsanteil besteht in dem durch § 216 Abs. 1 Z 3 der Exekutionsordnung bestimmten Ausmaß ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zu Gunsten</p>	<p>§ 27. (1) An jedem Miteigentumsanteil besteht in dem durch § 216 Abs. 1 Z 3 der Exekutionsordnung bestimmten Ausmaß ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zu Gunsten</p>
<p>1. ...</p>	<p>1. unverändert</p>
<p>2. der Rückgriffsforderungen eines anderen Wohnungseigentümers</p>	<p>2. der Rückgriffsforderungen eines anderen Wohnungseigentümers</p>
<p>a) aus der Inanspruchnahme von dessen Haftung nach § 18 Abs. 3 zweiter Satz,</p>	<p>a) aus der Inanspruchnahme von dessen Haftung nach § 18 Abs. 4 zweiter Satz,</p>
<p>b) und c) ...</p>	<p>b) und c) unverändert</p>
<p>(2) und (3) ...</p>	<p>(2) und (3) unverändert</p>
<p>§ 30. (1) Jeder Wohnungseigentümer kann – über die Rechte zur Anfechtung von Beschlüssen nach § 24 Abs. 6 und § 29 hinaus – mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, dass</p>	<p>§ 30. (1) Jeder Wohnungseigentümer kann – über die Rechte zur Anfechtung von Beschlüssen nach § 24 Abs. 6 und § 29 hinaus – mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer, im Fall der Z 5 aber gegen den Verwalter zu richtenden Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, dass</p>
<p>1. und 2. ...</p>	<p>1. und 2. unverändert</p>
<p>3. ihm die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teils der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsgeldbeiträge 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 Erhaltungsgeldbeiträge unmöglich oder unzumutbar ist,</p>	<p>3. ihm die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teils der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsgeldbeiträge in angemessenen, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monatsraten gestattet wird, soweit ihm die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrags der Erhaltungsgeldbeiträge unmöglich oder unzumutbar ist,</p>
<p>4. ...</p>	<p>4. unverändert</p>

<p>5. dem Verwalter bei Verstößen gegen § 20 Abs. 2 bis 6 die Einhaltung dieser Pflichten aufgetragen wird,</p> <p>6. ein Verwalter (§§ 19 ff.) oder ein vorläufiger Verwalter (§ 23) bestellt oder der Verwaltungsvertrag wegen grober Verletzung der Pflichten des Verwalters aufgelöst wird (§ 21 Abs. 3),</p> <p>7. ...</p> <p>8. jene Bestimmungen einer Gemeinschaftsordnung aufgehoben oder geändert werden, die § 26 widersprechen, und</p> <p>9. ...</p> <p>(2) und (3) ...</p> <p>§ 31. (1) ...</p> <p>(2) Die Rücklage ist als Vermögen der Eigentümergemeinschaft auf einem auf die Gemeinschaft lautenden und für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren gesonderten Konto fruchtbringend anzulegen und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden.</p> <p>(3) und (4) ...</p> <p>§ 34. (1) Die Abrechnung ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer an die in § 24 Abs. 5 bestimmte Anschrift zu übermitteln. Sodann ist den Wohnungseigentümern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträger Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Wenn ein Wohnungseigentümer dies verlangt, sind für ihn gegen Kostenersatz Kopien (weitere Ausdrucke) der Belege anzufertigen. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verfährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist.</p> <p>(2) ...</p> <p>(3) Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt oder werden die verlangten Kopien oder Ausdrucke der Belege trotz Kostenerlags nicht angefertigt, so ist der Verwalter auf Antrag eines Wohnungseigentümers 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.</p> <p>(4) und (5) ...</p>	<p>5. dem Verwalter bei Verstößen gegen § 20 Abs. 2 bis 6 die Einhaltung dieser Pflichten aufgetragen oder der Verwaltungsvertrag wegen grober Verletzung der Pflichten des Verwalters aufgelöst wird (§ 21 Abs. 3),</p> <p>6. ein Verwalter (§§ 19 ff.) oder ein vorläufiger Verwalter (§ 23) bestellt wird,</p> <p>7. unverändert</p> <p>8. die Unwirksamkeit jener Bestimmungen einer Gemeinschaftsordnung feststellt wird, die § 26 widersprechen, und</p> <p>9. unverändert</p> <p>(2) und (3) unverändert</p> <p>§ 31. (1) unverändert</p> <p>(2) Die Rücklage ist für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden. Sie ist entweder auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem ebenso einsehbaren Anderkonto fruchtbringend anzulegen.</p> <p>(3) und (4) unverändert</p> <p>§ 34. (1) Die Abrechnung ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer an die Anschrift seines Wohnungseigentumsobjekts oder an eine andere von ihm bekannt gegebene inländische Zustellanschrift, beim Wohnungseigentümer eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge an eine von diesem bekannt zu gebende inländische Zustellanschrift, zu übermitteln. Wenn ein Wohnungseigentümer dies verlangt, sind für ihn gegen Kostenersatz Kopien (weitere Ausdrucke) der Belege anzufertigen. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verfährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist.</p> <p>(2) unverändert</p> <p>(3) Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt oder werden die verlangten Kopien oder Ausdrucke der Belege trotz Kostenerlags nicht angefertigt, so ist der Verwalter auf Antrag eines Wohnungseigentümers 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. Besteht der Mangel der Abrechnung nur in einer inhaltlichen Unrichtigkeit, so hat sich die gerichtliche Entscheidung auf die Feststellung der Unrichtigkeit zu beschränken.</p> <p>(4) und (5) unverändert</p>
--	---

§ 37. (1) ...	(2) Hat der Wohnungseigentumsbewerber einem der Wohnungseigentumsorganisatoren die zahlenmäßig bestimmt vereinbaren, bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichtenden Beträge an Grund-, Bau- und sonstigen Kosten bezahlt, so hat er gegen den verfügbaren Wohnungseigentumsorganisator den Anspruch, 1. ... 2. dass nach Vollendung der Bauführung am Haus, in dem sich das zugesagte wohnungseigentumsfähige Objekt befindet, ohne Verzug die für die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums erforderlichen Urkunden errichtet und Anträge gestellt werden.	§ 37. (1) unverändert	(2) Hat der Wohnungseigentumsbewerber einem der Wohnungseigentumsorganisatoren die zahlenmäßig bestimmt vereinbaren, bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichtenden Beträge an Grund-, Bau- und sonstigen Kosten bezahlt, so hat er gegen den verfügbaren Wohnungseigentumsorganisator den Anspruch, 1. unverändert 2. dass nach Vollendung der Bauführung am Haus, in dem sich das zugesagte wohnungseigentumsfähige Objekt befindet, ohne Verzug die für die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und für die - allenfalls noch durchzuführende - Begründung von Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumsfähigen Objekten erforderlichen Urkunden errichtet und Anträge gestellt werden.
(3) bis (6) ...		(3) bis (6) unverändert	
(2) und (3) ...	§ 43. (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 Objekt bei dem Bezirksgericht klagen, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist.	(2) und (3) unverändert	§ 43. (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 in die Begründung von Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumsfähigen Objekten bei dem Bezirksgericht klagen, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist.
(4) Wenn zu Gunsten des Wohnungseigentumsbewerbers eine Anmerkung nach § 40 Abs. 2 oder eine Streitannmerkung nach Abs. 3 eingetragen ist, hat der Wohnungseigentumsbewerber im Konkurs oder im Ausgleich über das Vermögen des Liegenschaftseigentümers einen Anspruch auf Aussonderung des ihm zustehenden Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums (§§ 11, 44 KO, §§ 11, 21 AO) sowie im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft ein Widerspruchsrecht nach § 37 der Exekutionsordnung.	(4) Wenn zu Gunsten des Wohnungseigentumsbewerbers eine Anmerkung nach § 40 Abs. 2 oder eine Streitannmerkung nach Abs. 3 eingetragen ist, hat im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft der Ersteher sowie im Fall der Verwertung der Liegenschaft in der Insolvenz des Liegenschaftseigentümers der Ersteher oder Erwerber die dem Wohnungseigentumsbewerber auf Grund dieser Anmerkungen zustehenden Rechte nach Maßgabe des § 150 der Exekutionsordnung zu übernehmen.	(4) Wenn zu Gunsten des Wohnungseigentumsbewerbers eine Anmerkung nach § 40 Abs. 2 oder eine Streitannmerkung nach Abs. 3 eingetragen ist, hat im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft der Ersteher sowie im Fall der Verwertung der Liegenschaft in der Insolvenz des Liegenschaftseigentümers der Ersteher oder Erwerber die dem Wohnungseigentumsbewerber auf Grund dieser Anmerkungen zustehenden Rechte nach Maßgabe des § 150 der Exekutionsordnung zu übernehmen.	(4) Wenn zu Gunsten des Wohnungseigentumsbewerbers eine Anmerkung nach § 40 Abs. 2 oder eine Streitannmerkung nach Abs. 3 eingetragen ist, hat im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft der Ersteher sowie im Fall der Verwertung der Liegenschaft in der Insolvenz des Liegenschaftseigentümers der Ersteher oder Erwerber die dem Wohnungseigentumsbewerber auf Grund dieser Anmerkungen zustehenden Rechte nach Maßgabe des § 150 der Exekutionsordnung zu übernehmen.
§ 45. (1) und (2) ...	(3) Die Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle Wohnungen und alle sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft sowie auf all jene Abstellplätze für Kraftfahrzeuge bezieht, die nach der Widmung des Alleineigentümers als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.	§ 45. (1) und (2) unverändert	(3) Die Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumsfähigen Objekte bezieht, die nach der Widmung des Alleineigentümers als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.
(4) ...		(4) unverändert	

<p>§ 52. (1) ...</p> <p>(2) In den in Abs. 1 angeführten Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit den in § 37 Abs. 3 Z 1, 6, 8, 10 bis 19 sowie Abs. 4 MRG genannten und den folgenden Besonderheiten:</p> <p>1. ...</p> <p>2. In Verfahren nach Abs. 1 Z 1 kommt überdies – unbeschadet weiterer Rechte nach § 37 Abs. 5 – den Wohnungseigentumsbewerbern, die dem Gericht vom Antragsteller bekannt gegeben oder sonst bekannt wurden, Parteistellung zu.</p> <p>3. bis 6. ...</p> <p>(3) ...</p>	<p>§ 52. (1) unverändert</p> <p>(2) In den in Abs. 1 angeführten Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit den in § 37 Abs. 3 Z 1, 6, 8, 10 bis 19 sowie Abs. 4 MRG genannten und den folgenden Besonderheiten:</p> <p>1. unverändert</p> <p>2. In Verfahren nach Abs. 1 Z 1 kommt überdies – unbeschadet weiterer Rechte nach § 37 Abs. 5 – den Wohnungseigentumsbewerbern, die dem Gericht vom Antragsteller bekannt gegeben oder sonst bekannt wurden, Parteistellung zu; dem Verwalter kommt überdies auch dann Parteistellung zu, wenn Gegenstand des Verfahrens ein Verhalten des Verwalters ist.</p> <p>3. bis 6. unverändert</p> <p>(3) unverändert</p>
<p>§ 56. (1) Wurde vor dem 1. Juli 2002 ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975 mit einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit verbunden, so bleibt diese Verbindung weiterhin gültig.</p> <p>(2) bis (14) ...</p>	<p>§ 56. (1) Wurde vor dem 1. Juli 2002 ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975 mit einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit verbunden, so bleibt diese Verbindung weiterhin gültig. In den Fällen des § 14 Abs. 2 und 5 Z 1 vierter Satz gelten die dort vorgesehenen Begünstigungen auch für einen Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug, der gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975 mit der Wohnung verbunden ist. Die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an einem im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug bedarf nicht der Zustimmung der anderen Miteigentümer; eine Nutzwertfestsetzung gemäß § 9 Abs. 2, 3 oder 6 ist entbehrlich, wenn sich der Nutzwert des Abstellplatzes zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt.</p> <p>(2) bis (14) unverändert</p>
<p>Vollziehung</p> <p>§ 57. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.</p>	<p>Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975</p> <p>§ 57. (1) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2005 kann - ungeachtet eines allfälligen Widerspruchs zu Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 – die Einverleibung von Wohnungseigentum auf Grund von Urkunden beantragt werden, die noch nach der Rechtslage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 erstellt wurden, sofern die Wohnungseigentumsbegründung nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 gültig gewesen wäre.</p> <p>(2) Wurde nach dem 30. Juni 2002 und vor dem In-Kraft-Treten des Abs. 1 Wohnungseigentum auf Grund von Urkunden begründet, die noch nach der Rechtslage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 erstellt wurden, so ist die Wohnungseigentumsbegründung ungeachtet eines allfälligen Widerspruchs zu Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 gültig.</p>

<p>gentumsgesetzes 2002 gültig, wenn sie nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 gültig gewesen wäre.</p>	
	<p>Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2005</p>
<p>§ 58. (1) § 56 Abs. 1 letzter Satz und § 57 Abs. 1 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005, BGBl. I Nr. XXX/2005, treten mit dem der Kundmachung der Wohnrechtsnovelle 2005 folgenden Tag in Kraft. Im Übrigen treten die Änderungen dieses Bundesgesetzes durch die Wohnrechtsnovelle 2005 mit 1. Juli 2005 in Kraft.</p>	<p>(2) § 5 Abs. 2 letzter Satz in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 ist auch anzuwenden, wenn der Erwerb des Abstellplatzes vor dem 1. Juli 2005 stattgefunden hat. Wurde der dem Erwerb dienende Grundbuchsantrag vor dem 1. Februar 2005 eingebracht, so gilt die Ausnahmeregelung für jede Person, der gemäß § 2 Abs. 6 zweiter Satz die Eigenschaft eines Wohnungseigentumsorganisationszukunft.</p>
<p>(3) § 10 Abs. 3 und 4 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 ist anzuwenden, wenn im Fall einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung das darüber geführte Verfahren nach dem 30. Juni 2005 geendet hat oder im Fall einer einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung das neue Gutachten nach dem 30. Juni 2005 erstattet wurde.</p>	<p>(4) Das Schriftformgebot des § 13 Abs. 6 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 gilt für Vereinbarungen, die nach dem 30. Juni 2005 geschlossen werden.</p>
<p>(5) § 14 Abs. 1, 2 und 3 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 ist anzuwenden, wenn der Partner nach dem 30. Juni 2005 stirbt. § 14 Abs. 4 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 ist anzuwenden, wenn die Erlassung der Zahlungspflicht nach dem 30. Juni 2005 verfügt oder vereinbart wird. Das Formgebot des § 14 Abs. 5 Z 1 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 gilt für Vereinbarungen, die nach dem 30. Juni 2005 geschlossen werden; die übrigen Regelungen des § 14 Abs. 5 Z 1 sowie § 14 Abs. 5 Z 2 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 sind anzuwenden, wenn der Partner nach dem 30. Juni 2005 stirbt.</p>	<p>(6) § 24 Abs. 5 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 ist auf Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, die nach dem 30. Juni 2005 gefasst werden, und auf sonstige Bekanntmachungen, die nach dem 30. Juni 2005 vorgenommen werden, anzuwenden. Jeder Verwalter hat die Wohnungseigentümer bis spätestens zum 30. September 2005 schriftlich darüber zu informieren, dass eine postalische oder elektronische Übermittlung von Bekannt zu machenden Schriftstücken nur noch auf Verlangen geschieht.</p>
<p>(7) Hat ein Wohnungseigentumsbewerber in einer vor dem 1. Juli 2005 erhobenen Einverleibungsklage gemäß § 43 Abs. 1 die Einwilligung in die Einverleibung von Wohnungseigentum nur hinsichtlich des ihm zugesagten Objekts begehrt, so steht die Regelung des § 3 Abs. 2 einer Klagsstattegebung nicht entgegen.</p>	<p>(8) Hat ein Wohnungseigentumsbewerber vor dem 1. Juli 2005 sein Aussonde-</p>

	rungsrecht oder sein Widerspruchsrecht jeweils gemäß § 43 Abs. 4 in der Fassung vor dem In-Kraft-Treten der Wohnrechtsnovelle 2005 gerichtlich geltend gemacht, so gilt für diese Rechte die bisherige Rechtslage weiter.
	Vollziehung
	§ 59. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.
Mietrechtsgesetz	
§ I. (1) bis (3) ...	§ I. (1) bis (3) unverändert
(4) Die §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für	(4) Die §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für
1. ...	1. unverändert
2. Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass darin - wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter - eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,	2. Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder durch einen mit einem Dachbodenausbau verbundenen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass darin oder in einem mit dem Ausbau des Dachbodens verbundenen Aufbau - wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter - eine Wohnung oder eine Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,
3. ...	3. unverändert
(5) ...	(5) unverändert
§ 3. (1) Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, daß das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten werden. Im übrigen bleibt § 1096 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.	§ 3. (1) Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Im übrigen bleibt § 1096 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.
(2) Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfaßt:	(2) Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfaßt:
1. ...	1. unverändert
2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernststen Schäden des Hauses handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden	2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernststen Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheb-

Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben;	lichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben;
3. bis 6. ...	3. bis 6. unverändert
(3) ...	(3) unverändert
§ 10. (1) und (2) ...	§ 10. (1) und (2) unverändert
(3) Die im Abs. 1 genannten Aufwendungen sind:	(3) Die im Abs. 1 genannten Aufwendungen sind:
1. die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Gasleitungs-, Beleuchtungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung, Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme,	1. die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Gasleitungs-, Beleuchtungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung sowie die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme,
2. bis 4. ...	2. bis 4. unverändert
(4) Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruches dem Vermieter vom Hauptmieter unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen:	(4) Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruches dem Vermieter vom Hauptmieter unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen:
1. bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses spätestens zum Zeitpunkt dieser Auflösung,	1. bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung,
2. bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens mit der Aufkündigung,	2. bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter,
3. ...	3. unverändert
(5) bis (8) ...	(5) bis (8) unverändert
§ 12. (1) und (2) ...	§ 12. (1) und (2) unverändert
	(3) Ist der Mietgegenstand eine Seniorenwohnung, wurde im Mietvertrag die Bereitstellung einer Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe vereinbart und hatte der Hauptmieter bei Abschluss des Mietvertrags das 60. Lebensjahr bereits vollendet, so steht ihm das Recht der Abtretung der Hauptmietrechte an Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht zu. Eine Seniorenwohnung liegt vor, wenn sowohl die Wohnung als auch die allgemeinen Teile des Hauses, über die sie erreicht werden kann, eigens – etwa durch barrierefreie Zugänge, besondere sanitäre Einrichtungen oder besondere Sicherheitseinrichtungen – für ein

	altengerechtes Wohnen ausgestattet sind.
§ 12a. (1) ...	§ 12a. (1) unverändert
(2) Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1, so darf der Vermieter bis spätestens sechs Monate nach Anzeige der Unternehmensveräußerung die Anhebung des Hauptmietzins bis zu dem nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen. Ändert der neue Hauptmieter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.	(2) Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1, so darf der Vermieter bis spätestens sechs Monate nach Anzeige der Unternehmensveräußerung die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen. Ändert der neue Hauptmieter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.
(3) bis (8) ...	(3) bis (8) unverändert
§ 14. (1) und (2) ...	§ 14. (1) und (2) unverändert
(3) Eintrittsberechtigt nach Abs. 2 sind der Ehegatte, der Lebensgefährtin, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und die Geschwister des bisherigen Mieters, sofern diese Personen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben. Lebensgefährtin im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingetragenen Haushaltsgemeinschaft gelebt hat; einem dreijährigen Aufenthalt des Lebensgefährten in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn er die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat.	(3) Eintrittsberechtigt nach Abs. 2 sind der Ehegatte, der Lebensgefährtin, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und die Geschwister des bisherigen Mieters, sofern diese Personen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben. Lebensgefährtin im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingetragenen Haushaltsgemeinschaft gelebt hat; einem dreijährigen Aufenthalt des Lebensgefährten in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn er die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat. In dem in § 12 Abs. 3 genannten Fall sind Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht eintrittsberechtigt.
§ 15a. (1) Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie	§ 15a. (1) Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie
1. bis 3. ...	1. bis 3. unverändert
4. D, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist und auch nicht innerhalb angemessener Frist nach Anzeige durch den Mieter vom Vermieter brauchbar gemacht wird.	4. D, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.
(2) Die Ausstattungskategorie nach Abs. 1 richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags. Eine Wohnung ist in eine Ausstattungskategorie auch bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal, nicht jedoch eine Badegelegenheit, durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird.	(2) Die Ausstattungskategorie nach Abs. 1 richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags. Eine Wohnung ist in eine Ausstattungskategorie auch bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal, nicht jedoch eine Badegelegenheit, durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird. Ist die Wohnung oder ein Ausstattungsmerkmal im Zeitpunkt des

	<p>Abschluss des Mietvertrags nicht brauchbar, so ist dies für die Einstufung der Wohnung im Kategoriensystem nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter die Unbrauchbarkeit dem Vermieter angezeigt und dieser den Mangel nicht in angemessener Frist, höchstens aber binnen dreier Monate ab Zugang der Anzeige, behoben hat.</p>
(3) und (4) ...	(3) und (4) unverändert
§ 16. (1) bis (8) ...	§ 16. (1) bis (8) unverändert
<p>(9) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins (Anm.: richtig: Hauptmietzins.) als nach Abs. 1 bis 7 zu diesem Zeitpunkt zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzins, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (Abs. 6 dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt.</p>	<p>(9) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins (Anm.: richtig: Hauptmietzins.) als nach Abs. 1 bis 7 zu diesem Zeitpunkt zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzins, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (Abs. 6 dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt. Eine sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ergebende Unwirksamkeit des erhöhten Hauptmietzinses ist innerhalb der in Abs. 8 genannten Fristen ab dem Erhöhungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.</p>
(10) bis (12) ...	(10) bis (12) unverändert
§ 29. (1) Der Mietvertrag wird aufgelöst	§ 29. (1) Der Mietvertrag wird aufgelöst
1. und 2. ...	1. und 2. unverändert
3. durch Zeitablauf, jedoch nur wenn	3. durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer, jedoch nur wenn
<p>a) im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt und</p>	<p>a) im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt, und</p>
<p>b) bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer (Abs. 4) jeweils mindestens drei Jahre beträgt.</p>	<p>b) bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer (Abs. 4) jeweils mindestens drei Jahre beträgt,</p>
4. und 5. ...	3a. durch Ablauf des dreijährigen Erneuerungszeitraums im Fall des Abs. 3 lit. b erster Satz, 4. und 5. unverändert
(2) ...	(2) unverändert
(3) Mietverträge auf bestimmte Zeit, die durch den Verlauf der Zeit nicht auflösbar sind oder nicht aufgelöst werden, gelten als auf unbestimmte Zeit erneuert.	(3) a) Mietverträge auf bestimmte Zeit, deren Ablauf wegen eines Verstoßes gegen die Regelungen des Abs. 1 Z 3 oder des Abs. 4 nicht durchgesetzt werden kann, gelten als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen oder erneuert.
	<p>b) Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer nicht aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei</p>

<p>Jahre erneuert; der Mieter hat jedoch jederzeit das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert.</p>	<p>(4) Nach Abs. 1 Z 3 befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um jede – bei Wohnungen jedoch drei Jahre jeweils nicht unterschreitende – Vertragsdauer erneuert werden.</p>
<p>– bei Wohnungen um mindestens drei Jahre – erneuert werden.</p>	<p>§ 37. (1) und (2) ...</p>
<p>(3) Für das Verfahren über die in Abs. 1 genannten Angelegenheiten gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:</p>	<p>(3) Für das Verfahren über die in Abs. 1 genannten Angelegenheiten gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:</p>
<p>1. bis 15. unverändert</p>	<p>1. bis 15. ...</p>
<p>16. Für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gelten die §§ 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass die in Abs. 1 genannten Entscheidungsgegenstände rein vermögensrechtlicher Natur sind und dass die gemäß § 62 Abs. 3 und 5 und § 63 Abs. 1 AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10 000 Euro beträgt. Die Frist für den Revisionsrekurs oder die Zulassungsvorstellung gegen einen Sachbeschluss und für den Revisionskurs gegen einen Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG) sowie für die Revisionskursbeantwortung hierzu beträgt abweichend von § 63 Abs. 2, § 65 Abs. 1 und § 68 Abs. 1 AußStrG vier Wochen. Der Revisionsrekurs und die Revisionskursbeantwortung haben abweichend von § 65 Abs. 3 Z 5 und § 68 Abs. 1 AußStrG die Unterschrift eines Rechtsanwalts, eines Notars oder eines Interessenvertreters zu enthalten. Z 15 zweiter Satz gilt entsprechend.</p>	<p>16. Für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gelten die §§ 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass die in Abs. 1 genannten Entscheidungsgegenstände rein vermögensrechtlicher Natur sind und dass die gemäß § 62 Abs. 3 und 5 und § 63 Abs. 1 AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10 000 Euro beträgt. Die Frist für den Revisionsrekurs oder die Zulassungsvorstellung gegen einen Sachbeschluss und für den Revisionskurs gegen einen Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG) sowie für die Revisionskursbeantwortung hierzu beträgt abweichend von § 63 Abs. 2, § 65 Abs. 1 und § 68 Abs. 1 AußStrG vier Wochen. Der Revisionsrekurs und die Revisionskursbeantwortung haben abweichend von § 65 Abs. 3 Z 5 und § 68 Abs. 1 AußStrG die Unterschrift eines Rechtsanwalts, eines Notars oder eines Interessenvertreters zu enthalten. Z 15 zweiter Satz gilt entsprechend.</p>
<p>17. bis 20. unverändert</p>	<p>17. bis 20. ...</p>
<p>(4) unverändert</p> <p>§ 45. (1) Im Fall eines vor dem 1. März 1994 geschlossenen Hauptmietvertrags kann der Vermieter den Hauptmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder eine Geschäftsräumlichkeit auf 1,75 Euro, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B auf 1,32 Euro, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand auf 0,66 Euro, jeweils je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins unter dem jeweils anzuwendenden Betrag liegt. Die angeführten Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. Die Anhebung ist aber nur dann zulässig, wenn sich der Mietgegenstand in einem Gebäude befindet, für das weder</p>	<p>(4) ...</p> <p>§ 45. (1) Im Fall eines vor dem 1. März 1994 geschlossenen Hauptmietvertrags kann der Vermieter den Hauptmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder eine Geschäftsräumlichkeit auf 1,75 Euro, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B auf 1,32 Euro, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand auf 0,66 Euro, jeweils je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins unter dem jeweils anzuwendenden Betrag liegt. Die angeführten Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. Die Anhebung ist aber nur dann zulässig, wenn sich der Mietgegenstand in einem Gebäude befindet, für das weder</p>

<p>eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag der Baubehörde vorliegt.</p>	<p>eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag der Baubehörde vorliegt. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.</p>
<p>(2) Ist der nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässige Hauptmietzins bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als 2,64 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, so kann der Vermieter abweichend von Abs. 1 den Hauptmietzins nur auf zwei Drittel des nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässigen Betrags anheben. Der Betrag von 2,64 Euro valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6.</p>	<p>(2) Ist der nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässige Hauptmietzins bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als 2,64 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, so kann der Vermieter abweichend von Abs. 1 den Hauptmietzins nur auf zwei Drittel des nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässigen Betrags anheben. Der Betrag von 2,64 Euro valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. Der letzte Satz des Abs. 1 gilt entsprechend.</p>
<p>(3) ...</p>	<p>(3) unverändert</p>
<p>§ 46a. (1) ...</p> <p>(2) Treten in einen am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung ausschließlich Personen ein, die in Abs. 1 nicht genannt sind, so darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretenden ab dem auf den Eintritt folgenden Zinstermin eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Wohnung nach § 16 Abs. 2 bis 6 im Zeitpunkt des Eintritts zulässigen Betrag, höchstens aber 2,64 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, verlangen, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger ist. Dieser Höchstbetrag von 2,64 Euro valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. In den Fällen des Abs. 1 darf der Vermieter diese Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses ab dem Zinstermin begehren, zu dem alle in Abs. 1 genannten Eintretenden auf Dauer die Wohnung verlassen haben oder volljährig geworden sind. Gleiches gilt, wenn Personen, die in Abs. 1 in dessen bis 28. Februar 1994 in Geltung gestandener Fassung genannt waren, nach dem 31. Dezember 1981 und vor dem 1. März 1994 in den Hauptmietvertrag eingetreten sind, aber erst nach dem 28. Februar 1994 die Wohnung auf Dauer verlassen haben oder volljährig geworden sind. Die Anhebung des Hauptmietzinses ist aber solange nicht zulässig, als dem Hauptmieter - unter der Annahme einer sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses - für vor dem 1. März 1994 getätigte Aufwendungen noch Ersatzansprüche nach § 10 zustünden, die der Mieter geltend macht und der Vermieter zu befriedigen nicht bereit ist.</p>	<p>(2) Treten in einen am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung ausschließlich Personen ein, die in Abs. 1 nicht genannt sind, so darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretenden ab dem auf den Eintritt folgenden Zinstermin eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Wohnung nach § 16 Abs. 2 bis 6 im Zeitpunkt des Eintritts zulässigen Betrag, höchstens aber 2,64 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, verlangen, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger ist. Dieser Höchstbetrag von 2,64 Euro valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. In den Fällen des Abs. 1 darf der Vermieter diese Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses ab dem Zinstermin begehren, zu dem alle in Abs. 1 genannten Eintretenden auf Dauer die Wohnung verlassen haben oder volljährig geworden sind. Gleiches gilt, wenn Personen, die in Abs. 1 in dessen bis 28. Februar 1994 in Geltung gestandener Fassung genannt waren, nach dem 31. Dezember 1981 und vor dem 1. März 1994 in den Hauptmietvertrag eingetreten sind, aber erst nach dem 28. Februar 1994 die Wohnung auf Dauer verlassen haben oder volljährig geworden sind. Die Anhebung des Hauptmietzinses ist aber solange nicht zulässig, als dem Hauptmieter - unter der Annahme einer sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses - für vor dem 1. März 1994 getätigte Aufwendungen noch Ersatzansprüche nach § 10 zustünden, die der Mieter geltend macht und der Vermieter zu befriedigen nicht bereit ist. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.</p>
<p>§ 46a. (1) bis (5) ...</p>	<p>§ 46a. (1) bis (5) unverändert</p>
<p>(6) Im übrigen ist § 12a Abs. 7 auf die in Abs. 2 bis 5 geregelten Fälle sinngemäß anzuwenden.</p>	<p>(6) Im übrigen ist § 12a Abs. 7 auf die in Abs. 2 bis 5 geregelten Fälle sinngemäß anzuwenden. Eine sich aus einer Anhebung nach Abs. 2 bis 5 ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem jeweiligen Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.</p>

	chen.
	Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2005
	<p>§ 49e. (1) Die Änderungen der §§ 1, 3, 10, 12, 14, 15a, 16, 29, 37, 45, 46 und 46a durch die Wohnrechtsnovelle 2005, BGBl. I Nr. XXX/2005, treten mit 1. Juli 2005 in Kraft.</p> <p>(2) § 10 Abs. 4 und 4a in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 ist anzuwenden, wenn der Mietvertrag nach dem 30. Juni 2005 aufgelöst wird.</p> <p>(3) § 12 Abs. 3, § 14 Abs. 3 und § 15a Abs. 1 und 2 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 gelten für Mietverträge, die nach dem 30. Juni 2005 geschlossen wurden.</p> <p>(4) § 12a Abs. 2, § 16 Abs. 9, § 45 Abs. 1 und 2, § 46 Abs. 2 und § 46a Abs. 6 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 sind auch anzuwenden, wenn die Anhebung vor dem 1. Juli 2005 stattgefunden hat, doch beginnt die dreijährige Frist in diesen Fällen – ausgenommen jene nach § 16 Abs. 9 – erst mit 1. Juli 2005 zu laufen.</p> <p>(5) § 29 Abs. 3 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 ist anzuwenden, wenn die wirksam vereinbarte oder verlängerte Vertragsdauer nach dem 30. Juni 2005 endet.</p> <p>(6) Im Übrigen ist die Wohnrechtsnovelle 2005 ab dem 1. Juli 2005 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2005 geschlossen worden sind.</p> <p>(7) Die Aufhebung der §§ 20 Abs. 1 Z 2 lit. f und 49b Abs. 6 MRG durch den Verfassungsgeschichtshof, BGBl. I Nr. 2/2004, ist nur für die die Kalenderjahre nach 2004 betreffenden Hauptmietzinsabrechnungen zu berücksichtigen.</p>
	Landpachtgesetz
	<p>§ 12. Über Anträge nach diesem Bundesgesetz entscheidet das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Pachtgegenstand ganz oder zum größeren Teil liegt. Für das Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:</p> <p>1. bis 6. unverändert</p> <p>7. Für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses entscheidet das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Pachtgegenstand ganz oder zum größeren Teil liegt. Für das Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:</p> <p>1. bis 6. ...</p> <p>7. Für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gelten die §§ 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass Entscheidungsgegenstände nach diesem Bundesgesetz rein vermögensrechtlicher Natur sind und dass die gemäß § 62 Abs. 3 und 5 und § 63 Abs. 1 AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10 000 Euro beträgt. Die Frist für den Revisionsrekurs oder die Zulassungsvorstellung gegen einen Sachbeschluss und für den Revisionsrekurs gegen einen Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG) sowie für die Revisionsrekurs gegen einen Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG), mit dem ein Sach-</p>

<p>kursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von § 63 Abs. 2, § 65 Abs. 1 und § 68 Abs. 1 AußStrG vier Wochen. Der Revisionsrekurs und die Revisionsrekursbeantwortung haben abweichend von § 65 Abs. 3 Z 5 und § 68 Abs. 1 AußStrG die Unterschrift eines Rechtsanwalts oder eines Notars zu enthalten.</p> <p>8. ...</p>	<p>beschluss aufgehoben wurde, sowie für die Revisionsrekursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von § 63 Abs. 2, § 65 Abs. 1 und § 68 Abs. 1 AußStrG vier Wochen. Der Revisionsrekurs und die Revisionsrekursbeantwortung haben die Unterschrift eines Rechtsanwalts oder eines Notars zu enthalten.</p>
<p>8. unverändert</p>	