

ÖSTERREICHISCHE NOTARIATSKAMMER


NOTAR.ATÖsterreichische
Notariatskammer

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstrasse 7
1070 Wien

Wien, am 3.3.2005

GZ. 49/05; ak

Entwurf einer Wohnrechtsnovelle 2005 – WRN 2005
BMJ-B7.111/0001-I 7/2005

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 14.1.2005, bei der Österreichischen Notariatskammer am 24.1.2005 eingelangt, hat das Bundesministerium für Justiz den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz und das Landpachtgesetz (Wohnrechtsnovelle 2005 – WRN 2005) geändert werden, mit dem Ersuchen um Stellungnahme bis zum 4.3.2005, übersendet.

Die Österreichische Notariatskammer dankt für die Möglichkeit, sich zum vorliegenden Entwurf zu äußern und erlaubt sich, nachstehende

Stellungnahme

abzugeben:

Das Reformprojekt wird seitens der Österreichischen Notariatskammer grundsätzlich befürwortet; da die Neuerungen vor allem eine Reihe von praktischen Problemen, die mit den Bestimmungen des WEG 2002 verbunden sind, lösen und insofern Klarstellungen und vereinfachungsrechtliche Vereinfachungen bringen.

Die Österreichische Notariatskammer erlaubt sich auf die einzelnen Bestimmungen einzugehen wie folgt:



Österreichische Notariatskammer

Landesgerichtsstraße 20, 1011 Wien, PF 150, Telefon: +43/1/402 45 09, Telefax: +43/1/406 34 75

DVR 0042846, kammer@notar.or.at, www.notar.at

Zu Artikel 1 Ziffer 1:

Die Klarstellung, dass an Parkwippen oder Stapelparker selbständiges Wohnungseigentum begründet werden kann, dient der Rechtssicherheit und wird daher positiv bewertet.

Zu Artikel 1 Ziffer 2:

Seitens einzelner Grundbuchsrechtspfleger wurde die Behauptung aufgestellt, dass sich aufgrund der Textierung des § 3 Absatz 2 alte Fassung die Wohnungseigentumsbegründung auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte (ausgenommen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge) beziehen muss; durch die nunmehrige Änderung des § 3 Absatz 2 wird klargestellt, dass es grundsätzlich auf die Widmung der Miteigentümer ankommt und daher es allein ihre Entscheidung obliegt, ob sie an wohnungseigentumstauglichen Objekten Wohnungseigentum begründen oder diese Räumlichkeiten in der Allgemeinfläche belassen wollen.

In der Praxis kommt diesem Fall durchaus von Bedeutung zu: zu denken ist an die Begründung von Wohnungseigentum an einem Haus mit vier Wohneinheiten, das drei Geschwister von den Eltern geerbt haben. An drei Wohnungen soll selbständiges Wohnungseigentum begründet werden und die vierte soll zur Abdeckung der Erhaltungsarbeiten vermietet werden. Nach der bisherigen Textierung war fraglich, ob nicht auch an der vierten Wohnungseinheit Wohnungseigentum begründet werden muss, mit der Folge, dass daran nicht alle drei Geschwister Eigentum erwerben konnten. Die nunmehrige geplante Änderung entspricht daher einem Bedürfnis der Praxis, stärkt die Privatautonomie und ist daher zu begrüßen.

Zu Artikel 1 Ziffer 3:

Die Neufassung des § 5 Absatz 2 dient ebenfalls der Klarstellung und beinhaltet keine Rechtsänderung; die Klarstellungen sind positiv zu werten, da einige Rechtspfleger die Zulässigkeit des Erwerbs mehrerer Abstellplätze durch einen Wohnungseigentümer, der mehrere Bedarfsobjekte erworben hat, aufgrund der Textierung des bisherigen § 5 Absatz 2 angezweifelt haben.

Fraglich war auch immer wieder, ob der Wohnungseigentumsorganisator „Vorratsabstellplätze“ mit dem letzten Wohnungseigentumsobjekt, das in seinem Eigentum stand, mitverkaufen muss bzw. ob er an mehreren Abstellplätzen Wohnungseigentum begründen kann, wenn die Anzahl der Kraftfahrzeugabstellplätze jene der in seinem Eigentum verbliebenen Bedarfsobjekte überschritten hat.

Praktisch stellt sich immer wieder die Frage, ob die drei-Jahres-Frist nur bei der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum zu laufen beginnt oder auch bei einer Neubegründung. Diesbezüglich wird darauf verwiesen, dass bei den einzelnen Grundbuchsgerichten bei Änderungen der Parifizierungen unterschiedliche Handhabungen bestehen. Einige Grundbuchsgerichte lassen die ursprüngliche Wohnungseigentumsbegründung bestehen und ändern lediglich die Nutzwerte aufgrund der geänderten Verhältnisse ab, andere Grundbuchsgerichte verlangen die Aufhebung des bestehenden Wohnungseigentums und die Neubegründung aufgrund des neuen Gutachtens bzw. der Nutzwertfeststellung durch das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle. Hier wäre wenigstens in den Erläuterungen eine Klarstellung dahingehend wünschenswert, dass die drei-Jahres-Frist dem Schutzzweck der Norm entsprechend nur bei der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum zu laufen beginnt.

Zu Artikel 1 Ziffer 4:

Die in den Erläuternden Bemerkungen angesprochene Frage des Verhältnisses zwischen der Anführung der wohnungseigentumstauglichen Objekte in der Bescheinigung einerseits und der Prüfung der Wohnungseigentumstauglichkeit durch das Grundbuchsgericht andererseits wurde durch einen Vertreter der Notariatskammer aufgeworfen. Die Österreichische Notariatskammer würde es begrüßen, wenn jene Unterlagen und Urkunden, die dem Grundbuchsgericht vorgelegt werden müssen, im Gesetz klar definiert werden. Diesbezüglich wird darauf verwiesen, dass das Grundbuchsverfahren ein reines Urkundenverfahren ist und daher der Grundbuchsrechtspfleger keine Urkunden „nachfordern“ kann; damit ist das Risiko der Vollständigkeit des Antrages auf den Antragsteller überwältigt. Auch in den erläuternden Bemerkungen kommt zum Ausdruck, dass „in der Regel“ die Vorlage der Baupläne erforderlich sein wird; wenn der Grundbuchsrechtspfleger der Meinung ist, dass er zur Beurteilung der Wohnungseigentumstauglichkeit noch andere Gutachten, Urkunden, Bescheinigungen usw. benötigt, könnte er das Grundbuchs gesuch abweisen. Hier würde es im Sinne der Rechtssicherheit geboten erscheinen, jene Urkunden, die dem Grundbuchs gesuch beizulegen sind, genau zu definieren.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage des Wertes der Bescheinigung durch einen einschlägigen Sachverständigen, wenn diese Bescheinigung noch von einem Grundbuchsrechtspfleger überprüft werden muss, dessen Qualifikation nicht darin besteht, bautechnische Schlüsse aus vorgelegten Plänen zu ziehen. Zwar wird die Vorlage der Baupläne grundsätzlich begrüßt, da für spätere Rechtserwerber Rechtssicherheit hinsichtlich des Umfangs der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte besteht - inwieweit jedoch der Grundbuchsrechtspfleger tatsächlich verpflichtet sein soll, die Schlüssigkeit der Bescheinigung aufgrund der vorgelegten Baupläne zu überprüfen, wird hier ausdrücklich zur Diskussion gestellt (vor allem angesichts der knappen Personalressourcen und der oft nicht unbeträchtlichen Wartezeiten beim Vollzug von Grundbuchs anträgen).

Zu Artikel 1 Ziffer 5:

Die vorgesehenen Änderungen sind sachgerecht und werden daher befürwortet.

Zu Artikel 1 Ziffer 6:

Die Änderungen im § 9 sind auf eine Initiative eines Vertreters der Österreichischen Notariatskammer zurückzuführen und werden daher grundsätzlich begrüßt. Es sollte allerdings nicht nur eine Nutzwertfestsetzung, die auf ein Nutzwertgutachten nach Absatz 1 beruht, durch ein neues Nutzwertgutachten abgeändert werden können, sondern auch Nutzwerte, die auf einer gerichtlichen Entscheidung nach Absatz 2 basieren. Es ist durchaus denkbar, dass aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung nach Absatz 2 die Nutzwerte festgesetzt wurden und in der Folge durch bauliche Änderungen die gerichtliche Festsetzung dem tatsächlichen Bestand nicht mehr entspricht. Wenn sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen, soll auch in diesem Fall die neuerliche Bemühung des Gerichts entbehrlich und ein Sachverständigengutachten ausreichend sein.

Der in den erläuternden Bemerkungen vorzufindende Einwand, dass hinter der einschränkenden Geltung des Absatz 6 die systematischen Erwägungen stehen, dass eine einmal „autoritativ“ – nämlich durch eine Behörde bzw. durch ein Gericht – erfolgte Nutzwertfestsetzung nicht durch die im bloß auf einem Privatgutachten basierenden Konsens der Wohnungseigentümer außer Kraft gesetzt werden können sollte, überzeugt keineswegs.

Einerseits zeigt das vorgenannte Beispiel, dass Umbauarbeiten, Erweiterungsbauten oder sonstiges auch eine autoritativ erfolgte Nutzwertfestsetzung obsolet machen können und andererseits geht diese Einschränkung an der Systematik des Gesetzes vorbei, wonach § 9 Absatz 2 substantiell ein Minderheitsrecht darstellt. § 9 Absatz 2 verschafft der Minderheit das Überprüfungsrecht durch das Gericht bzw. die Behörde. Bei Einstimmigkeit, die ja § 9 Absatz 6 voraussetzt, ist dieses Minderheitsrecht nicht erforderlich.

Die Differenzierung zwischen Festsetzungen nach Abs 1 und Abs 2 ist – wie vorstehend ausgeführt - nicht sachgerecht.

Zu Artikel 1 Ziffer 7:

Der vorgesehenen Änderung wird seitens der Österreichischen Notariatskammer vorbehaltlos zugestimmt. Sie führt zu einer Kostenentlastung der Wohnungseigentümer einerseits und andererseits dazu, dass durch die Kostenentlastung der Grundbuchstand den tatsächlichen Verhältnissen auch in der Praxis eher angeglichen werden wird. Tatsächlich werden nach entsprechenden Umbauarbeiten in den seltensten Fällen Änderungen der Nutzwertfestsetzung durchgeführt, da jeder Wohnungseigentümer die damit im Zusammenhang stehenden Kosten scheut. Grundbuchstand und tatsächlicher „Ist-Stand“ entwickeln sich somit oft auseinander. Durch die Vereinfachung des Verfahrens ist damit zu rechnen, dass im verstärkten Maße Berichtigungen des Grundbuchs stattfinden werden, was der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit nur dienlich ist.

Durch § 10 Absatz 3 ist klargestellt, dass es sich in den hier genannten Fällen um eine Berichtigung gemäß § 136 Absatz 1 Grundbuchgesetz 1955 handelt; fraglich ist jedoch, auf welche Art das bestehende Wohnungseigentum in den Fällen des § 10 Absatz 4 abgeändert wird. Muss das bestehende Wohnungseigentum aufgehoben und in der Folge neu begründet werden oder wird die „Änderung der Miteigentumsanteile einverleibt“? Hier würde sich eine Aussage eventuell in den erläuternden Bemerkungen empfehlen.

§ 10 Absatz 4 ist negativ formuliert und schließt eine Berichtigung nach § 136 Absatz 1 GBG aus, ohne gleichzeitig eine Aussage dahingehend zu treffen, nach welchen Verfahren in den Fällen des Absatz 4 die Änderung grundbücherlich vollzogen werden kann.

Im Bezug auf § 10 Absatz 3 sei auch darauf hingewiesen, dass diese Bestimmung insofern eine Einschränkung mit sich bringt, als nach den bisherigen Bestimmungen immer dann, wenn die Nutzwerte nach § 9 Absatz 2 Ziffer 1 bis 4 abgeändert wurden, eine Berichtigung nach § 136 Absatz 1 Grundbuchgesetz als zulässig erachtet wurde. Nunmehr ist auch in den Fällen des § 9 Absatz 2 Ziffer 1 bis 4 eine Berichtigung nur dann möglich, wenn die Berichtigung bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Veränderung von mehr als 10 % führt. Gegen diese Einschränkung bestehen keine Bedenken, da in der Praxis ohnedies vor allem die Fälle des § 9 Absatz 2 Ziffer 5 Probleme aufgeworfen haben.

Zu Artikel 1 Ziffer 8:

Die vorgesehenen Änderungen im Absatz 3 werden begrüßt und sind fachgerecht.

Zu Absatz 6 wird grundsätzlich bemerkt, dass die Österreichische Notariatskammer die Aufweichung der starren drei-Jahres-Frist grundsätzlich begrüßt, ebenso wie das Schriftformgebot.

Die Möglichkeit, den Aufhebungsausschluss auch für längere Zeit oder unbefristet zu vereinbaren, wenn „triftige Gründe“ vorliegen, erscheint zu unbestimmt; auch die Anknüpfungsmomente Alter oder schwere Krankheit sind unbestimmt. Ab wann liegt ein hohes Alter vor oder muss die schwere Krankheit nur vorübergehend oder auf Dauer gegeben sein,

um „ausnahmsweise“ für längere oder unbefristete Zeit die Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft auszuschließen? Was versteht man unter „längere Zeit“? In diesem Zusammenhang ist zu befürchten, dass die Rechtssicherheit nicht gegeben ist und eine Prozesslawine auf die Gerichte zurollen wird.

Seitens der Österreichischen Notariatskammer wird hier dringend empfohlen, durch klare Regelungen Rechtssicherheit zu schaffen oder die nach Meinung der Österreichischen Notariatskammer zu unbestimmte Gesetzesbestimmung vollständig zu streichen. Es wäre zu überlegen, ob nicht generell auf das dringende Wohnbedürfnis abgestellt werden sollte (nicht nur wenn die Partner Ehegatten sind), da sich ohnedies die Frage stellt, ob ein dringendes Wohnbedürfnis nicht ebenfalls einen „triftigen Grund“ darstellt.

Abschließend wird zu dieser Bestimmung festgestellt, dass sich die Österreichische Notariatskammer auch einen gänzlichen Entfall des Absatzes 6 grundsätzlich vorstellen kann.

Zu Artikel 1 Ziffer 9:

Seitens der Österreichischen Notariatskammer wird der Entfall der Subsidiarität des wohnungseigentumsrechtlichen Erwerbs gegenüber einem erbrechtlichen Erwerb grundsätzlich befürwortet, ebenso wie die klarere Konzeption des Absatz 3, wonach immer ein Viertel des Verkehrswertes des Mindestanteils in den Nachlass fällt.

Besonders begrüßt wird auch der Entfall der erbrechtlichen Erwerbstufe bei unterbliebenem Erwerb durch den begünstigten Dritten sowie die erbrechtliche Konstruktion für die Erlassung des Übernahmepreises.

Seitens der Österreichischen Notariatskammer muss die in § 14 Absatz 5 vorgesehene Formulierung, wonach die Parteien „**durch eine vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung schriftlich geschlossenen Vereinbarung bestimmen**“ können, dass anstelle des gesetzlichen Eigentumsübergangs nach Absatz 1 Ziffer 1 der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum einer anderen natürlichen Person zukommt, mit aller Entschiedenheit zurückgewiesen werden.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass in der vom Bundesministerium für Justiz eingerichteten Arbeitsgruppe ausschließlich ein Entwurf besprochen und auch genehmigend zur Kenntnis genommen wurde, der für die schriftliche Vereinbarung die Beglaubigung der Unterschriften der Parteien gefordert hat. Die Bestimmung des § 14 wurde in zwei Arbeitssitzungen ausführlich besprochen und das Erfordernis der Beglaubigung der Unterschrift von allen anwesenden Experten akzeptiert und als richtig befunden.

Erst nach Abschluss der Beratungen in der Expertengruppe wurde die Wortfolge „vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung“ in den § 14 Absatz 5 aufgenommen. Für diese Änderung besteht keinerlei sachliche Begründung und es können die erläuternden Bemerkungen diesbezüglich keineswegs überzeugen. Es ist vollkommen unklar, was die Wortfolge „vor einem Notar“ bedeuten soll – ist hier die Notariatsaktsform angesprochen oder die bloße Unterschriftsbeglaubigung, welche haftungsrechtlichen Folgen sollen sich aus einem Abschluss der Vereinbarung „vor einem Notar“ ergeben? Die Notariatsordnung kennt diesbezüglich keinerlei Verfahrensvorschriften, außer dem Notariatsakt, bei welchem „vor einem Notar“ Verträge abgeschlossen werden. Gleiches gilt für die Wortfolge „unter anwaltlicher Mitwirkung“. Wie soll sich diese nach außen dokumentieren? Welche Pflichten sind bei dieser anwaltlichen Mitwirkung gemeint? Die Pflicht, das Datum der Vereinbarung zu dokumentieren, ergibt sich ausschließlich aus der Notariatsordnung und hier beim Abschluss von Notariatsakten und anlässlich der Beglaubigung von Unterschriften bzw. der Errichtung

von Protokollen oder sonstigen öffentlichen Urkunden. **Für die Dokumentation des Datums ist der Notar als öffentliche Urkundsperson aufgrund gesetzlicher Bestimmungen befugt.** Eine Ausdehnung dieser Befugnis auf Rechtsanwälte wird mit aller Entschiedenheit zurückgewiesen.

Die in § 14 Absatz 5 vorgesehene Bestimmung führt zu einem Verwischen der klaren Grenzen zwischen dem Aufgabenbereich des Notars und des Rechtsanwalts und ist daher abzulehnen. Für einen derartigen Regelungsvorschlag fehlt auch jedes spezifisch wohnungseigentumsrechtliche Bedürfnis. Vereinbarungen nach § 14 Absatz 5 werden in aller Regel im Zusammenhang mit dem Erwerb von gemeinsamem Wohnungseigentum abgeschlossen werden. Hier bedarf es aufgrund der grundbuchsrechtlichen Bestimmungen ohnedies aufgrund des damit verbundenen Eigentumserwerbs der Beglaubigung der Unterschriften der Eigentümerpartner. In aller Regel wird nur anlässlich des Erwerbs die Frage der Übertragung des halben Mindestanteils an Dritte thematisiert werden. Es wird nur sehr selten vorkommen, dass Eigentümerpartner aus eigener Initiative heraus Vereinbarungen nach § 14 Absatz 5 abschließen werden. Hierzu wird es immer eines Anstoßes von fachkundigen Dritten bedürfen (z.B. anlässlich einer Testamentserrichtung), sodass alleine hier eine fachkundige Beratung in der Regel bereits faktisch sichergestellt ist.

Seitens der Österreichischen Notariatskammer wird für die vorgesehene Fassung des § 14 Absatz 5 kein Bedarf gesehen, wenigstens keiner, der es rechtfertigt, die Grenzen zwischen den Aufgabenbereichen der Notare einerseits und der Rechtsanwälte andererseits in der hier vorgesehenen Form zu verwischen. Aus diesem Grund spricht sich die Österreichische Notariatskammer mit aller Entschiedenheit gegen die Formulierung des § 14 Absatz 5 aus. In diesem Zusammenhang wird seitens der Österreichischen Notariatskammer darauf verwiesen, dass in der Regierungsvorlage zum WEG 2002 für derartige Vereinbarungen die Notariatsaktsform aus durchaus sachlichen Gründen vorgesehen wurde. Damals wurde die Form des Notariatsakts, für die spezifisch wohnungseigentumsrechtliche Bedürfnisse bestanden haben, nicht aus sachlichen Erwägungen sondern allein aufgrund des Umstandes nicht eingeführt, dass dadurch der Berufsstand der Rechtsanwälte benachteiligt würde. Es ist unter diesem Gesichtspunkt keineswegs sachlich, nunmehr Regelungen einzuführen, die den Berufsstand des Notariats in ganz erheblichem Ausmaß beeinträchtigen. Rein aus standespolitischen Gründen kann hier wohl nicht mit zwei verschiedenen Maßstäben gemessen werden. **Es kann nicht sein, dass sachliche Erwägungen einerseits zugunsten der Rechtsanwälte nicht zählen und andererseits zu Lasten der Notare durchgesetzt werden.**

Wenn man in dem Erfordernis der beglaubigten Unterschrift eine Bevorzugung des Standes des Notariates erachtet, dann würde die Österreichische Notariatskammer das Beibehalten der einfachen Schriftform der nunmehr gewählten Formulierung jedenfalls vorziehen; dies vor allem unter Berücksichtigung der obigen Argumentation, wonach ohnedies in den meisten Fällen entsprechende Vereinbarungen anlässlich des Eigentumserwerbs abgeschlossen werden und somit ohnedies sowohl eine rechtliche Beratung als auch eine Feststellung des Datums der Vereinbarung gesichert sind.

Zu Artikel 1 Ziffer 10:

Die Klarstellung, wonach die im Aufteilungsverfahren getroffenen Regelungen nach § 14 Absatz 5 vorgehen, wird grundsätzlich begrüßt.

Zu Artikel 1 Ziffer 11:

Die Österreichische Notariatskammer erachtet die Variante 1 als sachgerecht, ebenso wie die Klarstellungen durch die Neufassung des § 18 Absatz 3.

Zu Artikel 1 Ziffer 12:

Die Klarstellung durch die Neufassung des § 19 wird begrüßt. Die Vorlage einer Urkunde ist sachgerecht, da diese in der Urkundensammlung für jedermann einsehbar ist (Vorteil gegenüber dem reinen Grundbuchsgesuch); die öffentliche Beglaubigung der Unterschrift ist sinnvoll und dient der Rechtssicherheit.

Zu Artikel 1 Ziffer 13:

Die Änderungen des § 20 Absatz 6 stellen einen Rückschritt dar (historisch. Sammelkonto – Einzelkonto – Minderheitsrecht auf Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft – verpflichtendes Eigenkonto – zurück zu wahlweise Eigenkonto/Anderkonto).

Die Entscheidung darüber, ob ein Eigenkonto oder ein Anderkonto geführt werden, obliegt nach dem Novellenvorschlag alleine dem Verwalter; nicht einmal die Mehrheit der Miteigentümer kann das Eigenkonto durchsetzen.

Die im § 17 Absatz 3 WEG 1975 vorgesehene Möglichkeit, den Verwalter mit Mehrheitsbeschuss zu verpflichten, ein Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft zu führen, ist nicht mehr vorgesehen.

Ein Minderheitsrecht, wonach das Gericht dem Verwalter die Führung eines Eigenkontos der Eigentümergemeinschaft über begründeten Minderheitsantrag vorschreiben kann (§ 13 a Absatz 1 Ziffer 5 WEG 1975) ist nicht mehr vorgesehen. Die Miteigentümergemeinschaft kann somit nur den Verwaltungsvertrag nach dessen zeitlicher Befristung, nicht mehr erneuern (ein Kündigungsrecht vor Durchsetzung eines Eigenkontos wird aufgrund der Bestimmung des § 20 Absatz 6 nicht zustehen).

Das Eigenkonto lautet auf die Eigentümergemeinschaft und ist vom Wechsel des Verwalters unabhängig. Hingegen macht die Anderkontenführung im Falle des Verwalterwechsels die Auflösung und Überweisung des Realisats auf das neue Konto notwendig, hierfür ist jedenfalls die Mitwirkung des gekündigten oder vom Gericht abberufenen Verwalters erforderlich; bei der Anderkontenführung haben die Miteigentümer kein Recht auf Konteneinsicht und auch die Überprüfung der vorangegangenen Kontobewegungen ist nur unter gerichtlicher Hilfe oder unter Mitwirkung des ehemaligen Verwalters möglich.

Es sollte daher jedenfalls – wenn die Führung eines Eigenkontos wie im WEG 2002 vorgesehen, nicht gewünscht ist – der Eigentümergemeinschaft überlassen werden, welche Form der Kontoführung sie bevorzugt. Dem Verwalter die Wahl zu überlassen, erachtet die Österreichische Notariatskammer als einen Rückschritt und lehnt die vorgesehene Änderung daher ab.

Die Ergänzung des § 20 Absatz 7 wird grundsätzlich aufgrund der Stärkung der Position der Eigentümer begrüßt.

Zu Artikel 1 Ziffer 14:

Hier gelten die Ausführungen zu Artikel 1 Ziffer 12.

Zu Artikel 1 Ziffer 15:

Die Neufassung des Absatzes 5 führt zu einer Verminderung des Verwaltungsaufwandes, ohne gleichzeitig in die Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer einzugreifen, da diese - wie bisher - die Übermittlung von Beschlüssen verlangen können. Dass dies ohne zusätzliche Kosten möglich ist, ist sachgerecht.

Seitens der Österreichischen Notariatskammer wird dem Entwurf gegenüber dem Alternativvorschlag von *Call* der Vorzug gegeben, da der Vorschlag im Entwurf leichter administrierbar ist (die Kenntnis von Gemeinschaftsordnungen nimmt mit jedem Eigentümerwechsel ab).

Zu Artikel 1 Ziffer 16:

Es erscheint - zu Nachweiszwecken und um Missverständnisse zu vermeiden - sinnvoll, am Schriftformerfordernis festzuhalten.

Zu Artikel 1 Ziffer 17 und 18

Seitens der Österreichischen Notariatskammer besteht kein Einwand.

Zu Artikel 1 Ziffer 19

Hier wird auf die Ausführungen zu Artikel 13 verwiesen.

Zu Artikel 1 Ziffer 20 und 21

Keine Einwände.

Zu Artikel 1 Ziffer 22

Es wird begrüßt, dass der Gesamtbegründungsklage der Vorzug gegeben wird; vor allem die Klarstellung im § 43 Absatz 5, wonach die Anmerkung nach § 40 Absatz 2 auch nach der Gesamtbegründung von Wohnungseigentum zulässig ist, ist für die vertragliche (und va treuhändige) Abwicklung von Wohnungseigentumsobjekten äußerst wichtig und wertvoll (einzelne Grundbuchsrechtspfleger haben die Zulässigkeit in Frage gestellt bzw. verneint).

Zu Artikel 1 Ziffer 23, 24 und 25

Es bestehen keine Einwendungen; die Ergänzung des Absatz 1 im § 56 entspricht einer Forderung des Notariats und wird daher begrüßt.

Zu Artikel 1 Ziffer 26

§ 57 dient der Rechtssicherheit, da die Nichtigkeit von Wohnungseigentumsbegründungen nach dem 30. Juni 2002, die noch nach der Rechtslage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - auch auf der Grundlage der Empfehlung des Justizministeriums - erfolgt sind, nach der Judikatur des obersten Gerichtshofes im Raum steht. Hier muss Rechtsklarheit geschaffen werden, da Leidtragende von einer Nichtigkeit vor allem unzählige Wohnungseigentümer wären. Deren Interessen überwiegen jedenfalls bei weitem den

Umstand, dass all jene, die noch nach der Rechtslage des WEG 1975 nach dem 30. Juni 2002 ins Grundbuch eingetragen wurden einen Kostenvorteil gegenüber jenen hatten, die sämtliche Urkunden an die Bestimmungen des WEG 2002 angeglichen haben.

Zu Artikel 1 Ziffer 27 und 28

Keine Einwände

Zu Artikel 2

Gegen die vorgeschlagenen Änderungen bestehen keine Einwände; die Neufassung des § 29 Abs 3 wird auch dem Mieter Gebühren ersparen, da jede schriftliche Verlängerung der nochmaligen Gebührenpflicht unterliegt. Nicht zuletzt dieser Umstand würde es auch rechtfertigen, auch eine mehrfache Verlängerung um einen bestimmten Zeitraum vorzusehen; dies wäre letztlich wohl auch im Interesse des Mieters.

Die Österreichische Notariatskammer verwehrt sich nochmals eindringlich gegen den vorgeschlagenen Wortlaut des § 14 Abs 5 Z 1 WEG und ersucht um Berücksichtigung dieser Position.

Der Präsident:

Dr. Klaus Woschnak e.h.

