

Abänderungsantrag

der Abgeordneten Johann Singer, Nina Tomaselli,
Kolleginnen und Kollegen

zum Bericht des Ausschusses für Bauten und Wohnen über die Regierungsvorlage (1174 d.B.): Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022 – WEG-Nov 2022) (1286 d.B.) (TOP 39)

Der Nationalrat wolle in zweiter Lesung beschließen:

Der eingangs bezeichnete Gesetzesantrag in der Fassung des Ausschussberichtes 1286 d. B. wird wie folgt geändert:

1. In der Z 16 wird in § 58g Abs. 1 die Wortfolge „§ 34 Abs. 1 und § 52 Abs. 1 Z 2 und 6“ durch die Wortfolge „§ 34 Abs. 1, § 52 Abs. 1 Z 2 und 6 und § 58g Abs. 5 und 6“ ersetzt.

2. In der Z 16 lautet § 58g Abs. 5 wie folgt:

„(5) Wenn bei einer Festsetzung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 für selbständige Geschäftsräume der Nutzwert höher als mit dem Dreifachen der Nutzfläche festgesetzt wurde oder dabei für selbständige Geschäftsräume ein Regelnutzwert zugrunde gelegt wurde, der mehr als das Dreifache des für Wohnungen zugrunde gelegten Regelnutzwerts betrug, oder wenn bei einer Festsetzung der Jahresmietwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz, BGBl. Nr. 149/1948, für selbständige Geschäftsräume ein Jahresmietwert pro Quadratmeter Gesamtfläche festgesetzt wurde, der den Durchschnitt des für Wohnungen festgesetzten Jahresmietwerts pro Quadratmeter Gesamtfläche um mehr als das Dreifache übersteigt, kann jeder Wohnungseigentümer eines solchen selbständigen Geschäftsräums bis zum Ablauf des Jahres 2024 eine Neufestsetzung des Nutzwerts oder Jahresmietwerts seines Wohnungseigentumsobjekts dahingehend beantragen, dass der dafür jeweils maßgebliche Schwellenwert nicht mehr überschritten wird. Durch Neufestsetzungen nach dieser Bestimmung darf aber der Anteil des Nutzwerts oder Jahresmietwerts einer Wohnung an der Summe der Nutzwerte oder Jahresmietwerte um nicht mehr als 20 vH von ihrem früheren Anteil abweichen. Im Verfahren zur Neufestsetzung sind allfällige weitere Wohnungseigentümer von im Sinn des ersten Satzes zu hoch bewerteten selbständigen Geschäftsräumen

auf die Möglichkeit einer Antragstellung nach dieser Bestimmung hinzuweisen. Die Änderung der Miteigentumsanteile aufgrund einer Neufestsetzung ist auf Antrag auch nur eines der von der Änderung betroffenen Miteigentümer nach § 10 Abs. 3 vorzunehmen; unabhängig vom Ausmaß der Änderung bedarf es dazu einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten nicht.“

Begründung:

Zu Z 1 (§ 58g Abs. 1):

In den § 58g Abs. 1, der ein Inkrafttreten mit 1. Jänner 2022 anordnet, sind auch die Übergangsregelungen in § 58g Abs. 5 und 6 aufzunehmen, für die eine Bestimmung über das Inkrafttreten in der Regierungsvorlage fehlt.

Zu Z 2 (§ 58g Abs. 5):

In § 58g Abs. 5 in der Fassung der Regierungsvorlage fehlt hinsichtlich der Jahresmietwerte eine (neue) Vorgabe, nach welchen Kriterien die Neufestsetzung erfolgen soll. Mangels einer solchen Vorgabe müsste bei einer Neufestsetzung weiterhin § 2 WEG 1948 angewendet werden, der für diese Fälle aber kein Abweichen von den festgesetzten Jahresmietwerten ermöglicht. Deshalb soll angeordnet werden, dass eine Neufestsetzung auf jenen Wert zu erfolgen hat, der in der bisherigen Fassung des § 58g Abs. 5 bloß als Schwellenwert für die Antragsberechtigung festgelegt war (nämlich ein Jahresmietwert pro Quadratmeter Gesamtfläche, der den Durchschnitt des für Wohnungen festgesetzten Jahresmietwerts pro Quadratmeter Gesamtfläche um das Dreifache übersteigt). Es ist dies ein Sonderatbestand für eine Neuparifizierung der Jahresmietwerte.

Hinsichtlich der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 wäre eine Neufestsetzung im Sinn eines gänzlichen Aufrollens aller Nutzwerte („Reset“) zwar möglich, aber auch hier soll lediglich die Neufestsetzung des betreffenden Geschäftsraum-Nutzwerts auf jenen Wert erfolgen, der in der Regierungsvorlage nur als Schwellenwert für die Antragsberechtigung festgelegt war (nämlich das Dreifache der Nutzfläche oder das Dreifache des für Wohnungen zugrunde gelegten Regelnutzwerts). Zum einen wird durch diese Festlegung das Verfahren deutlich vereinfacht, und zum anderen wird dadurch dem Anspruch Rechnung getragen, dass nur massive Ungleichgewichte etwas ausgeglichen werden sollen. Eine gänzliche Neufestsetzung der Nutzwerte könnte zum Nachteil der anderen Wohnungseigentümer über dieses Ziel hinausschießen. Dazu kommt, dass Bruchstellen zu jenen Wohnungseigentümern von selbständigen Geschäftsräumen vermieden werden müssen, die die Schwellenwerte (gerade) nicht erreichen.

Zusätzlich begrenzt wird die Herabsetzungsmöglichkeit durch die Anforderung, dass der Anteil des Nutzwerts oder Jahresmietwerts einer Wohnung an der Summe der Nutzwerte oder Jahresmietwerte nicht um mehr als 20 vH von ihrem früheren Anteil abweichen darf (diese 20%-ige Grenze für Wohnungen darf keinesfalls überschritten werden). Diese Begrenzung kann dazu führen, dass die Herabsetzung den Schwellenwert nicht ganz erreicht. Sie ist aber zum Schutz der Interessen der anderen Wohnungseigentümer erforderlich. Wenn mehrere Wohnungseigentümer von Geschäftsräumlichkeiten eine Neufestsetzung hinsichtlich ihres Objekts begehren, ist diese Begrenzung für die Summe aller Herabsetzungen maßgeblich. Um zu verhindern, dass ein einzelner Antragsteller diese Begrenzung bereits voll „ausschöpft“, sodass spätere Antragsteller hinsichtlich ihrer Objekte keine Reduktion mehr erreichen können, müssen im Neufestsetzungsverfahren andere für eine Antragstellung in Frage kommende Wohnungseigentümer rechtzeitig auf die Möglichkeit einer Antragstellung hingewiesen werden.

§ 58g Abs. 5 soll weiters ergänzt werden, um klar zu regeln, wie eine erfolgte Neufestsetzung der Nutzwerte oder Jahresmietwerte nach dieser Bestimmung im Grundbuch umgesetzt werden kann. Dabei soll an die bestehende Regelung in § 10 Abs. 3 angeknüpft werden, die für Fälle der gerichtlichen Nutzwertfestsetzung eine Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1955 ermöglicht. Anders als in § 10 Abs. 3 soll aber generell – also unabhängig vom Ausmaß der Änderung – eine Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder der Buchberechtigten nicht erforderlich sein und der Antrag nur eines Miteigentümers für die Berichtigung ausreichen. Die in § 10 Abs. 3 für den Fall einer mehr als zehnprozentigen Änderung eines Miteigentumsanteils geforderte Zustimmung der Buchberechtigten an einem sich verkleinernden Miteigentumsanteil wäre für den hier geregelten Sonderfall der „Sanierung“ überhöhter Werte für Geschäftsräumlichkeiten nicht passend, weil bei dieser Neufestsetzung durch die Verkleinerung des Miteigentumsteils keine Verringerung von dessen Wert zu befürchten ist, sondern im Gegenteil die Verkleinerung gerade dazu dient, die Anteile bei der Tragung der Aufwendungen für die Liegenschaft zu entlasten. Und auch das in § 10 Abs. 3 für diesen Fall statuierte Erfordernis der Zustimmung aller übrigen Miteigentümer soll hier nicht übernommen werden, weil durch die „Sanierungsregelung“ des § 58g Abs. 5 ja eine bislang problematische Anteilstfestsetzung in eine ausgeglichener und damit gerechtere Aufteilung übergeführt wird und die Herstellung dieser verbesserten Verteilungsgerechtigkeit nicht von der Zustimmung der bisher Begünstigten abhängig sein soll.

Hans Peter
COTTENSLIUS
Fran
(STAMMWERK)

Wolfgang
Gall
Ariane
(SINGER)
Andrea
(STEINTACKER)

