

Ausgedruckt am 19. 3. 2002

Bericht

des Justizausschusses

über die Regierungsvorlage (989 der Beilagen): Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002) sowie über Änderungen des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs, des Mietrechtsgesetzes und der Exekutionsordnung

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

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

Die wichtigsten inhaltlichen Änderungen sind:

- Begründung von Wohnungseigentum im Teilungsverfahren auch auf alleiniges Begehren des Klägers,
- Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum auch an Substandardwohnungen,
- Möglichkeit der Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an Kraftfahrzeug-Abstellplätzen,
- Erweiterung des bisherigen gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten auf die so genannte „Eigentümerpartnerschaft“, das ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die Mit-eigentümer eines Mindestanteils sind,
- fakultative Möglichkeit zur Bestellung eines so genannten „Eigentümerversetzers“ für den Fall einer Interessenkollision zwischen Verwalter und Eigentümergemeinschaft,
- Ausbau der Regelungen über die Eigentümergemeinschaft, insbesondere über die Willensbildung und die organschaftliche Ausgestaltung der Gemeinschaft,
- Neuregelung der Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft,
- dispositive Verpflichtung des Verwalters zur Einberufung einer Eigentümerversammlung alle zwei Jahre,
- verbesserte gesetzliche Vorgaben zur Entscheidungsfindung, insbesondere durch Handlungsanleitungen an den Verwalter zur schriftlichen Komplettierung der in der Eigentümerversammlung begonnenen Willensbildung,
- Verbesserung des Schutzes des Wohnungseigentümers durch Konkretisierung des Annahmeverbotes vor Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum,
- gesetzliche Regelung über die Rechtsposition des Vermieters bei so genannten „Altmietverhältnissen“,

- Absenkung der zeitlichen Bindung an einen – auf längere Zeit befristeten – Verwaltungsvertrag von bisher fünf auf künftig nur noch drei Jahre,
- Klarstellung zur Frage der von den Miteigentümern zu entrichtenden Umsatzsteuer,
- Klarstellung von Rechtszuständigkeiten in Fragen der Verwaltung und Beseitigung sonstiger Unklarheiten des bisherigen Rechts,
- fakultative Möglichkeit zur vertraglichen Etablierung einer – mit dem Gesetzesrecht konformen – Gemeinschaftsordnung mit Wirkung auch für die Rechtsnachfolger,
- Ermöglichung dauerhafter Benützungsregelungen auch im schlichten Miteigentum durch Eintragung in das Grundbuch,
- Verlängerung der Ausnützbarkeit des wohnungseigentumsrechtlichen Vorzugspfandrechts im Fall der Zwangsversteigerung von drei Jahren auf fünf Jahre.

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

Der Justizausschuss hat die gegenständliche Regierungsvorlage in seiner Sitzung am 13. März 2002 in Verhandlung genommen.

An der sich an die Berichterstattung durch den Abgeordneten Mag. Dr. Josef **Trinkl** anschließenden Debatte beteiligten sich die Abgeordneten Mag. Walter **Tancsits**, Mag. Reinhard **Firlinger**, Mag. Johann **Maier**, Dr. Gabriela **Moser**, Dr. Michael **Krüger**, Dr. Johannes **Jarolim**, Ilse **Burket**, Mag. Gisela **Wurm**, Mag. Dr. Maria Theresia **Fekter** und Mag. Terezija **Stoisits** sowie der Bundesminister für Justiz Dr. Dieter **Böhmendorfer**.

Die Abgeordneten Mag. Dr. Maria Theresia **Fekter**, Ilse **Burket**, Kolleginnen und Kollegen brachten einen gesamtändernden Abänderungsantrag ein, dem die nachstehende Begründung beigegeben war:

„Allgemeiner Teil

Der von der Bundesregierung vorgelegte Gesetzentwurf für ein neues Wohnungseigentumsrecht soll um einige wesentliche Regelungsinhalte ergänzt werden, die über die Systematik des bisherigen Wohnungseigentumsgesetzes, aber auch der Regierungsvorlage hinausgehen und mit denen zur Erfüllung praktischer Bedürfnisse – zumindest teilweise – dogmatisches Neuland betreten wird. Gemeint sind die zwingende Begründung von Wohnungseigentum grundsätzlich (bei den Kfz-Abstellplätzen allerdings abhängig von der Widmung) an sämtlichen wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft, das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft und die verstärkte Nutzbarmachung der Erwerbsgesellschaft für faktische Eigentümermehrheiten an einem Wohnungseigentumsobjekt. Der Einbau dieser zusätzlichen Regelungselemente in das Gesetzesvorhaben bringt umfangreiche Umgestaltungen des Normtextes mit sich. Aus diesem Grund wird – zur Vermeidung einer unübersichtlichen Vielzahl einzelner Änderungsanordnungen – ein Gesamtabänderungsantrag gestellt. Darin sind die Änderungen gegenüber der Regierungsvorlage – soweit dies möglich ist (was vor allem bei der Weglassung von Textteilen nicht der Fall ist) – durch Unterstreichung kenntlich gemacht. Überdies wird das gesamte Vorhaben nun auf zwei Gesetze aufgeteilt: auf das eigentliche Wohnungseigentumsgesetz 2002 und das die flankierenden Änderungen in anderen Rechtsvorschriften enthaltende Wohnungseigentumsbegleitgesetz 2002.

Besonderer Teil

Zu § 1:

Die hier vorgenommenen Änderungen ergeben sich aus der künftig zwingenden Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft (deretwegen es bei künftigen Wohnungseigentumsbegründungen – zumindest in aller Regel – nur noch Wohnungseigentümer und keine schlichten Miteigentümer mehr geben wird) und aus der Einführung des Rechtsinstituts des vorläufigen Wohnungseigentums.

Zu § 2:

Zu Abs. 1:

Hier wird eine Definition des Begriffs des ‚vorläufigen Wohnungseigentums‘ angefügt.

Zu Abs. 3:

Im Zusammenhang mit der zwingenden Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft wird der hier in der Regierungsvorlage verwendete Begriff

„wohnungseigentumstaugliches Objekt“ durch den Begriff „Wohnungseigentumsobjekt“ ersetzt. Im Übrigen soll – inhaltlich über die Regierungsvorlage hinausgehend – ein Teil der Liegenschaft, der nur über ein anderes Zubehörobjekt erreichbar ist, nicht zubehörfähig sein.

Zu Abs. 5:

1. Auf Grund der zwingenden Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft wird es bei künftigen Wohnungseigentumsbegründungen – zumindest in aller Regel – nur noch Wohnungseigentümer und keine schlichten Miteigentümer mehr geben. Deshalb werden im neuen Recht sämtliche Regelungen, die auf (schlichte) Miteigentümer Bezug nehmen, eliminiert. Allenfalls noch denkbare Konstellationen von schlichtem Miteigentum – in speziell gelagerten Fällen – an allgemeinen Teilen der Liegenschaft dürften in der Praxis wohl kaum relevant werden und rechtfertigen es nicht, darauf im Gesetzestext noch gesondert Bedacht zu nehmen. Solche Fälle können von der Rechtsanwendung auch ohne spezifische gesetzliche Anordnungen unter Heranziehung der allgemeinen wohnungseigentumsrechtlichen Grundsätze gelöst werden.

2. Hinzuweisen ist darauf, dass Wohnungseigentümer auch eine eingetragene Erwerbsgesellschaft nach dem Erwerbsgesellschaftengesetz sein kann. Durch die im Wohnungseigentumsbegleitgesetz 2002 vorgeordnete Änderung des genannten Gesetzes wird – wie schon im Allgemeinen Teil angedeutet – die „Wohnungseigentumsfähigkeit“ dieser Gesellschaftsform explizit auch auf den Zweck der bloßen Eigennutzung ausgedehnt.

Zu Abs. 6:

Hier wird die Definition des – im Zusammenhang mit dem vorläufigen Wohnungseigentum relevanten – Begriffs des „Miteigentumsbewerbers“ angefügt. Es handelt sich um die Adaptierung des Begriffs des „Wohnungseigentumsbewerbers“ an die Konstellation des vorläufigen Wohnungseigentums. Die Bildung eines eigenen Begriffs hierfür erklärt sich daraus, dass dabei ja bereits – vorläufiges – Wohnungseigentum des Alleineigentums besteht: Hier „fehlt“ es also nicht etwa an der erst noch zu bewerkstelligen Begründung von Wohnungseigentum, sondern geht es darum, dass die Interessenten Miteigentum an der Liegenschaft und zugleich damit das bereits begründete Wohnungseigentum erwerben wollen.

Zu den Abs. 7, 8 und 9:

Im Zusammenhang mit der zwingenden Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft wird der hier in der Regierungsvorlage verwendete Begriff „wohnungseigentumstaugliches Objekt“ durch den Begriff „Wohnungseigentumsobjekt“ ersetzt. Dies ist ungeachtet des Umstands, dass es sich bis zur Wohnungseigentumsbegründung und damit zum Zeitpunkt der Erstellung des Nutzwertgutachtens noch nicht um ein Wohnungseigentumsobjekt (sondern in dieser Phase des Geschehens eben erst um ein wohnungseigentumstaugliches Objekt) handelt, deshalb berechtigt, weil es ja in dem hier fraglichen Kontext letztlich immer um die Wohnungseigentumsbegründung und sohin um die Schaffung von Wohnungseigentumsobjekten geht.

Zu Abs. 10:

Die Definition der Eigentümerpartnerschaft wird dahin verbessert, dass verdeutlicht wird, worum es dabei im Eigentlichen geht.

Zu § 3:

Zu Abs. 1:

Durch die Neuformulierung wird deutlicher zum Ausdruck gebracht, dass es sich hier um eine Aufzählung nur der Titel für die Begründung von Wohnungseigentum handelt. Der für die Wohnungseigentumsbegründung auch erforderliche Modus liegt in der Eintragung in das Grundbuch (§ 5 Abs. 3).

Zu Z 3 sei – insbesondere im Hinblick auf die Entscheidung 5 Ob 17/01p (immolex 2001/185) – darauf hingewiesen, dass auch nach neuem Recht die „echte“ Naturalteilung – dort, wo sie möglich ist – Vorrang vor der Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum haben soll.

Zu Abs. 2:

Hier wird – anstelle der für das künftige Dauerrecht wegen der zwingenden Wohnungseigentumsbegründung an allen Objekten obsolet gewordenen Zustimmungsregelung (die in das Übergangsrecht überstellt wird) – die schon im Allgemeinen Teil angesprochene Regelung getroffen, dass künftig Wohnungseigentum nur zugleich an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft (bei den Kfz-Abstellplätzen allerdings abhängig von der Widmung) begründet werden kann. Diese Regelung bezieht sich als solche – wie im Übergangsrecht angeordnet wird – nur auf diejenigen Liegenschaften, an denen

zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes noch nicht Wohnungseigentum – also auch nicht bloß partiell – begründet wurde. Für Liegenschaften, bei denen zu diesem Zeitpunkt nur an einzelnen wohnungseigentumstauglichen Objekten bereits Wohnungseigentum besteht, werden besondere – inhaltlich aber mit § 3 Abs. 2 übereinstimmende – Regelungen im Übergangsrecht getroffen.

Hinzuweisen ist darauf, dass nach der hier vorgesehenen Regelung Kfz-Abstellplätze – ebenso wie schon nach der Regierungsvorlage – grundsätzlich zweierlei Schicksal haben können: Sie können entweder allgemeine Teile der Liegenschaft bleiben (und sind diesfalls in die Wohnungseigentumsbegründung nicht einzubeziehen) oder durch Wohnungseigentumsbegründung zu (selbständigen) Wohnungseigentumsobjekten werden. Ob der eine oder der andere Weg eingeschlagen wird, hängt von der Widmung des Abstellplatzes ab. Im Gesetzestext wird diesbezüglich von der ‚Widmung der Miteigentümer‘ gesprochen. In der Praxis hat diese Widmung ihre Wurzel meistens in einer entsprechenden Entscheidung des Wohnungseigentumsorganisationsorgans, die sodann Eingang in den Wohnungseigentumsvertrag findet und damit formal zu einer Widmung aller Rechtsgenossen wird. Ebenso sind von dieser Formulierung aber auch andere mögliche Widmungsakte erfasst, wie etwa dahin gehende gerichtliche Entscheidungen im Fall des § 3 Abs. 1 Z 3 oder 4 oder – im Fall des vorläufigen Wohnungseigentums – die Widmung durch den Alleineigentümer.

Zu § 4:

Zu Abs. 3:

Die Möglichkeit des ‚Wohnungseigentums-Mieters‘, liegenschaftsbezogene Ansprüche aus dem Bestandverhältnis auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend zu machen, soll – anders als noch in der Regierungsvorlage – nur für ‚Altmietler‘ eröffnet werden. Daher wird diese Möglichkeit einerseits aus der Neuformulierung des § 2 MRG (im Wohnungseigentumsbegleitgesetz 2002) herausgenommen und andererseits hier – anstelle des in der Regierungsvorlage noch ausreichend gewesenen Verweises auf das MRG – ausdrücklich vorgesehen.

Zu § 5:

Zu Abs. 2:

1. Der Entfall des Wortes ‚erstmaliger‘ ergibt sich aus der neuen Konzeption der zwingenden Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten.
2. Nur die – in Schriftform abzugebende – Verzichtserklärung des Wohnungseigentümers einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit ist zu berücksichtigen, weil nur solchen Wohnungseigentümern ein Abstellplatz vorzubehalten ist.

Die Bedeutung dieser Regelung sei in Fortführung des in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage (989 BlgNR XXI. GP, 40) gegebenen Beispiels dargelegt: Wenn von den 30 ‚auf der Liegenschaft wohnenden oder geschäftlich tätigen‘ Wohnungseigentümern beispielsweise drei eine solche schriftliche Verzichtserklärung abgeben, kann ein anderer Eigentümer einer Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit bis zu acht Abstellplätze erwerben.

Zu Abs. 3:

Der Entfall des Wortes ‚erstmaliger‘ ergibt sich aus der neuen Konzeption der zwingenden Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten.

Zu § 6:

Zu Abs. 1:

Wie schon zu § 3 Abs. 2 ausgeführt, können Kfz-Abstellplätze allgemeine Teile der Liegenschaft oder selbständige Wohnungseigentumsobjekte sein. Abhängig ist dies von der Widmung des Abstellplatzes. Die die Bescheinigung nach § 6 Abs. 1 Z 2 ausstellenden Behörden, Ziviltechniker oder Sachverständigen haben von dieser Widmung in aller Regel aber noch keine verlässliche Kenntnis. Deshalb sind in der Bescheinigung sämtliche vorhandenen Kfz-Abstellplätze auszuweisen. Die widmungsabhängige Differenzierung zwischen den Abstellplätzen (als allgemeiner Teil der Liegenschaft oder als Wohnungseigentumsobjekt) hat sodann im Nutzwertgutachten zu erfolgen.

Zu den §§ 7, 8 und 9:

Zu der in diesen Bestimmungen vorgenommenen Ersetzung des Begriffs ‚wohnungseigentumstaugliches Objekt‘ durch den Begriff ‚Wohnungseigentumsobjekt‘ sei auf die Ausführungen zu § 2 Abs. 7, 8 und 9 verwiesen.

Zu § 10:**Zu Abs. 2:**

Der Entfall des Wortes ‚erstmaligen‘ ergibt sich aus der neuen Konzeption der zwingenden Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten.

Zu § 12:**Zu Abs. 2:**

Durch diese Einfügung soll besonders darauf hingewiesen werden, dass bei einer nicht in das Schema der Eigentümerpartnerschaft (die ja auf zwei natürliche Personen beschränkt ist) passenden Erbenmehrheit eine Möglichkeit zur Verhinderung der Versteigerung des Objekts (und damit in der Regel des Verlusts desselben) auch in der Bildung einer eingetragenen Erwerbsgesellschaft besteht, die dann den Mindestanteil als alleinige Eigentümerin übernimmt. Vor einer öffentlichen Feilbietung des Mindestanteils wird das Verlassenschaftsgericht (oder der Gerichtskommissär) die Erben auf die Möglichkeit der Gründung einer Erwerbsgesellschaft hinzuweisen und ihnen allenfalls hiezu eine angemessene Frist zu setzen haben. Auf die Ausführungen zu § 2 Abs. 5 und zur Änderung des Erwerbsgesellschaftengesetzes durch das Wohnungseigentumsbegleitgesetz 2002 sei hingewiesen.

Zu § 14:**Zu Abs. 1:**

Die in Z 2 genannte ‚eine Person‘, der der gesamte Mindestanteil ungeteilt zukommen kann, kann selbstverständlich auch eine eingetragene Erwerbsgesellschaft (ebenso wie etwa auch eine Personengesellschaft des Handelsrechts oder eine Kapitalgesellschaft) sein.

Zu den Abs. 4 bis 6:

1. Der ursprüngliche Abs. 4, der offensichtlich da und dort zu Missverständnissen geführt hat, wurde durch eine Aufgliederung seiner drei Ziffern auf nun insgesamt drei Absätze und durch eine Umstellung auch in den Formulierungen verdeutlicht. Dadurch wurde insbesondere klargestellt, dass es sich bei den abweichenden Vereinbarungen nach Abs. 4 und nach Abs. 5 um zwei vollständig auseinander zu haltende Konstellationen handelt.

2. Für eine abweichende Vereinbarung nach Abs. 4 oder 5 ist nun nur noch Schriftlichkeit als Formerfordernis vorgesehen. Von der in der Regierungsvorlage noch verlangten Notariatsaktspflicht wurde wieder abgegangen, dies insbesondere auch deshalb, um andere rechtsberatende Berufe, und hier vor allem die Anwaltschaft, im Zusammenhang mit solchen Vereinbarungen nicht zu benachteiligen oder gar auszuschließen.

3. Der Aussonderungsanspruch des Begünstigten nach Abs. 4 setzt – korrelierend mit der Regelung des Abs. 3 – voraus, dass das Wohnungseigentumsobjekt eine Wohnung ist, die dem Begünstigten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient.

4. Nochmals sei darauf hingewiesen, dass keiner der Partner von einer Vereinbarung nach Abs. 4 oder 5 einseitig abgehen kann.

5. Nur die Zahlungspflicht des Überlebenden nach Abs. 2 kann gemäß Abs. 5 abbedungen werden, nicht auch die Zahlungspflicht nach Abs. 3. Diese Einschränkung ist zur Herstellung einer konsistenten Regelung erforderlich, weil ja – siehe Abs. 6 – die Pflichtteilsrechte nicht geschmälert werden sollen. Nun sieht aber Abs. 3 eine wohnungseigentumsrechtliche Sonderregelung zu Gunsten der Pflichtteilsberechtigten vor; hiezu ist daher eine abweichende Vereinbarung zu Lasten der Noterben nicht zulässig.

Dass in Abs. 6 dennoch auch die Unwirksamkeit einer Vereinbarung angeordnet wird, die eine Beschränkung der den Noterben in Abs. 3 eingeräumten Rechte mit sich bringt, ist gleichsam ein Akt legislatorischer Vorsicht, zumal auch bei dem Geschehen nach einer Vereinbarung gemäß Abs. 4 ein Eingriff in die den Pflichtteilsberechtigten nach Abs. 3 zustehenden Rechte vorstellbar wäre.

6. Nochmals sei darauf hingewiesen, dass es für eine Vereinbarung der Partner über die Auflösung der Eigentümerpartnerschaft unter Lebenden oder über den Wechsel eines Partners – von den sich aus dem Rechtsinstitut der Eigentümerpartnerschaft selbst ergebenden Schranken (wie etwa die Beschränkung auf zwei natürliche Personen) abgesehen – keine wohnungseigentumsgesetzlichen Regelungen gibt.

Zu § 16:**Allgemeines:**

Soweit hier auf das Wohnungseigentumsobjekt Bezug genommen wird, umfasst dies im Fall des Bestehens von Zubehör-Wohnungseigentum auch das damit verbundene Zubehörobjekt.

Zu den Abs. 2 und 3:

1. Die Änderung in Abs. 2 Z 2 dient nur der Klarstellung und Positivierung der Judikatur (vgl. SZ 59/63) sowie der textlichen Harmonisierung mit dem Mietrechtsgesetz idF der Mietrechtsnovelle 2001.

2. Die hier sonst vorgenommenen Änderungen ergeben sich aus der künftig zwingenden Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft (deretwegen es bei künftigen Wohnungseigentumsbegründungen – zumindest in aller Regel – nur noch Wohnungseigentümer und keine schlichten Miteigentümer mehr geben wird).

Zu § 17:

1. Die gesetzlichen Anordnungen über die Benützungregelung werden zum Zweck besserer Übersichtlichkeit in drei Absätze gegliedert und mit den Vorschriften etwa über den abweichenden Aufteilungsschlüssel harmonisiert. Ein Ergebnis dieser Harmonisierung ist es, dass die Bindung von Rechtsnachfolgern an die Benützungregelung nicht an deren Eintragung im Grundbuch geknüpft ist. Gleichwohl wird aber angeordnet, dass eine solche Benützungregelung im Grundbuch ersichtlich zu machen ist. Eine unmittelbare Sanktion für die Nichtbefolgung dieser Anordnung wird jedoch hier nicht vorgesehen.

2. Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1.

Zu den §§ 18 und 19:

Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1.

Zu § 20:**Allgemeines:**

Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1.

Zu den Abs. 2 und 4:

1. Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, werden regelmäßig solche sein, die nur in längeren Abständen als einem Jahr wiederkehren (vgl. § 28 Abs. 1 Z 3).

2. Ein ‚wirtschaftliches Naheverhältnis‘ liegt nicht etwa bereits dann vor, wenn der Verwalter einen Professionisten – der ihm beispielsweise aus immer wiederkehrenden geschäftlichen Kontakten als seriös und verlässlich bekannt ist – regelmäßig und allenfalls auch in Vertretung verschiedener Eigentümergemeinschaften mit der Durchführung von Arbeiten beauftragt. Wohl aber wäre ein solches Naheverhältnis zum Beispiel bei Vorliegen gesellschaftsrechtlicher Verflechtungen zu bejahen.

3. Der in Abs. 2 enthaltene Verweis auf § 24 Abs. 5 umfasst nur dessen ersten drei Sätze, weil eine Beschlussanfechtung bei der Vorausschau ja nicht stattfindet (sodass der vierte Satz des § 24 Abs. 5 hier kein Anwendungssubstrat hat).

Zu Abs. 6:

1. ‚Einsehbarkeit‘ des Kontos bedeutet selbstverständlich nicht etwa, dass jeder Wohnungseigentümer mit einer Kontokarte auszustatten wäre, mit deren Hilfe er dann unmittelbar beim Bankinstitut den Kontostand abfragen und Kontoauszüge ausdrucken könnte. Vielmehr ist diese Anordnung so zu verstehen, dass jedem Wohnungseigentümer jederzeit Einsicht in die Bankbelege und -auszüge über dieses Konto zu gewähren ist.

2. Ein Kontoguthaben des Kunden gegen die Bank wird gemeinhin als Forderung gegen die Bank betrachtet. Die im zweiten Satz angesprochene Eigentümereigenschaft der Gemeinschaft bezieht sich also auf diese Forderung.

3. Hinzuweisen ist darauf, dass im Fall eines Passivsaldos auf dem Konto eine allfällige Verpflichtung zur Abdeckung dieses Passivstandes – selbstverständlich – nicht den Verwalter aus Eigenem, sondern die Eigentümergemeinschaft trifft.

Zu § 21:**Allgemeines:**

Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1.

Zu Abs. 1:

Aus Gründen der Praktikabilität – vor allem zur Vermeidung ‚unterjähriger‘ Abrechnungen oder sonstiger Schwierigkeiten bei der ‚Übergabe‘ der Verwaltung – wird hier nun korrelierend zu Abs. 2 (siehe dazu sogleich im Folgenden) – abweichend vom bisherigen Recht – die Kündigung nur noch zum Ende des Kalenderjahres zugelassen. Damit wird eine Harmonisierung der Kündigungsfälle nach Abs. 1 und Abs. 2 bewirkt.

Zu Abs. 2:

1. Das in der Regierungsvorlage nur der Eigentümergemeinschaft eingeräumte vorzeitige Kündigungsrecht nach drei Jahren wird nun auch (wieder) dem Verwalter eingeräumt, weil für eine einseitige Bevorzugung eines von zwei Vertragspartnern (des Verwaltungsvertrags) kein ausreichender Anlass gefunden wird.

2. Aus Gründen der Praktikabilität – vor allem zur Vermeidung ‚unterjähriger‘ Abrechnungen oder sonstiger Schwierigkeiten bei der ‚Übergabe‘ der Verwaltung – wird hier nun doch wieder die Kündigung nur zum Ende des Kalenderjahres zugelassen. Dabei ist zu bedenken, dass ja – siehe oben – nun auch wieder die Kündigung durch den Verwalter vorgesehen ist und dass es im Fall wichtiger Gründe oder grober Pflichtverstöße ohnehin die jederzeitige Auflösungsmöglichkeit nach Abs. 3 gibt.

Zu § 22:**Allgemeines:**

Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1.

Zu Abs. 1:

1. Die Funktionsdauer des Eigentümerversprechers wird korrespondierend zu der gesetzlich vorgesehenen Frequenz von Eigentümerversammlungen (zweijährige Abstände) mit zwei Jahren begrenzt. Innerhalb eines solchen Zeitraums sollte zumindest in der Regel ein Interessenkonflikt mit dem Verwalter zum Abschluss gebracht werden können.

2. Um die Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft in solchen Kollisionsfällen bestmöglich zu gewährleisten, wird gegenüber der Regierungsvorlage klargestellt, dass dem Eigentümerversprecher in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich auch Vertretungsbefugnis gegenüber Dritten zukommt. Wenn beispielsweise der als juristische Person konstituierte Verwalter für die Eigentümergemeinschaft – nach Hinweis auf das Naheverhältnis (§ 20 Abs. 4) – einer ‚Schwestergesellschaft‘ den Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten an der Liegenschaft erteilt hat und nun die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen ansteht, die der Verwalter wegen seiner Verflechtung mit dem Professionisten unterlässt, so sollen die Handlungsmöglichkeiten des Eigentümerversprechers nicht darauf beschränkt sein, den Verwalter etwa auf gerichtlichem Weg zur Erhebung der Gewährleistungsansprüche zu verhalten. Vielmehr soll der Eigentümerversprecher in einem solchen Fall selbst dazu befugt sein, die Gewährleistungsansprüche in Vertretung der Gemeinschaft geltend zu machen. Dadurch kann es zwar in bestimmten Konstellationen zu Unsicherheiten darüber kommen, wer nun in einer gewissen Angelegenheit die Eigentümergemeinschaft vertritt, doch müssen diese Unschärfen zur Verwirklichung des übergeordneten Ziels einer effektiven Dispositionsmöglichkeit der Gemeinschaft (im angeführten Beispiel etwa zur Vermeidung des ungenutzten Ablaufs der Gewährleistungsfrist) in Kauf genommen werden.

Zu Abs. 2:

Der Eigentümerversprecher hat die anderen Wohnungseigentümer in geeigneter Weise über seine Tätigkeit zu informieren.

Zu § 23:

Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1.

Zu § 24:**Allgemeines:**

Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1.

Zu Abs. 5:

Die Zustellung von Beschlüssen wird nun gegenüber der Regierungsvorlage im Sinn eines noch verbesserten Schutzes der Wohnungseigentümer verändert. Der Beschluss muss kumulativ durch Anschlag und durch Übersendung bekannt gemacht werden. Für den Lauf der Anfechtungsfrist ist jedoch – um die Ein-

heitlichkeit des Fristenlaufs, die Rechtssicherheit (auch durch Vermeidung von Fragen etwa darüber, ob und wann einem Wohnungseigentümer die Postsendung zugekommen ist), und damit letztlich die Verwaltbarkeit sicherzustellen – nicht das Datum der Übersendung, sondern jenes des Anschlags des Beschlusses im Haus maßgebend. Diese Regelung muss aber mit einer weiteren Vorkehrung versehen werden, um zu vermeiden, dass ein Wohnungseigentümer unrichtigerweise den – späteren – Zugang des postalisch zugesendeten Beschlusses als fristauslösend ansieht und dadurch die Anfechtungsfrist versäumt. Um dieser Gefahr vorzubeugen, wird im vierten Satz des Abs. 5 angeordnet, dass auf die zeitliche Maßgeblichkeit des Hausanschlags hinzuweisen, über das Datum dieses Anschlags zu informieren und das daraus resultierende Ende der Frist mitzuteilen ist.

Künftig wird der Verwalter also eine Fristberechnung anzustellen haben. Im Hinblick darauf sind folgende Klarstellungen angebracht: Bei der ein-, drei- oder sechsmonatigen Anfechtungsfrist handelt es sich um eine materiell-rechtliche Frist (immolex 1997/78; wobl 2001/10; ua.). Für die Berechnung der Fristen sind daher die Regelungen des § 902 Abs. 2 ABGB (und damit übereinstimmend Art. 3 und 4 des Europäischen Übereinkommens über die Berechnung von Fristen, BGBl. Nr. 254/1983) zu beachten.

Im Zusammenhang mit der Maßgeblichkeit des Hausanschlags für den Fristenlauf sei noch auf Folgendes hingewiesen: Wenn ein Wohnungseigentümer Anschläge vorzeitig entfernt und dadurch die gesetzlich vorgesehene Willensbildung der Gemeinschaft torpediert, kann dies – zumindest bei mehrfacher Wiederholung eines solchen Verhaltens – sogar einen Ausschlussgrund nach § 36 darstellen.

Zu Abs. 6:

In den Expertendiskussionen zur Regierungsvorlage wurde auch die Frage erörtert, ob jeder nur erdenkliche Anfechtungsgrund durch ungenütztes Verstreichen der einmonatigen Anfechtungsfrist ‚heilt‘. Dies ist bei den Anfechtungsgründen der Gesetzwidrigkeit und des Fehlens der erforderlichen Mehrheit – selbstverständlich – nicht der Fall. Es sind durchaus Fälle ‚absoluter Nichtigkeit‘ eines Beschlusses wegen eines besonders krassen Verstoßes gegen die Rechtsordnung oder die Grundsätze des Wohnungseigentumsrechts denkbar. Wenn beispielsweise beschlossen würde, im Zug der in concreto als Erhaltungsarbeit zu qualifizierenden Fassadensanierung die Fenster eines Wohnungseigentumsobjekts zuzumauern, sodass dieses keine natürliche Belichtung mehr hätte, würde ein solcher Beschluss auch durch den Ablauf der Anfechtungsfrist nicht saniert. Zwar könnte die Nichtigkeit dieses Beschlusses nicht mehr gemäß § 24 Abs. 6 in Verbindung mit § 52 im außerstreitigen Verfahren, wohl aber mit Hilfe der in Betracht kommenden zivilrechtlichen Instrumente im streitigen Verfahren geltend gemacht werden. Gleiches würde für Fälle von ‚Nicht-Beschlüssen‘ gelten, wenn außerhalb der in der Regierungsvorlage angedeuteten Zweifelsfälle und auch außerhalb der Konstellation nach § 24 Abs. 3 ein ‚Beschluss‘ nur beispielsweise von einem Wohnungseigentümer, der nur 5% der Miteigentumsanteile hat, gefasst würde.

Zu § 25:

1. Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1.
2. Der in Abs. 2 enthaltene Verweis auf § 24 Abs. 5 umfasst nur dessen erste drei Sätze, weil eine Beschlussanfechtung bei der Einberufung der Eigentümerversammlung ja nicht stattfindet (sodass der vierte Satz des § 24 Abs. 5 hier kein Anwendungssubstrat hat).

Zu § 26:

1. Die gegenüber der Regierungsvorlage veränderte Textierung vermeidet den missverständlichen – weil terminologisch mit einer Vertretungsbefugnis verbundenen – Begriff des ‚Organs‘. Wie schon in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage ausgeführt, ist hier beispielsweise an einen ‚Verwaltungsbeirat‘ oder eine ‚Hausvertrauensperson‘ gedacht, also an Funktionen im Zusammenhang mit der Willensbildung und mit allgemeinen Verwaltungssachen (wie beispielsweise der generellen Überprüfung der vom Verwalter gelegten Abrechnung oder der konsultativen Unterstützung des Verwalters). Hingegen wäre die Vergabe bestimmter faktischer Aufgaben an einzelne Personen – wie etwa die Überwachung des gemeinsamen Schwimmbades oder (bei Fehlen eines Hausbesorgers oder -betreuers) das regelmäßige Auswechseln der Glühbirnen im Stiegenhaus – wohl nicht in eine Gemeinschaftsordnung zu kleiden. Überhaupt muss zwischen der in der Gemeinschaftsordnung (und damit einstimmig) erfolgenden Einrichtung der Funktion an sich und der Bestellung einer konkreten Person auf diese Funktion (die in der Regel wohl mit Mehrheit geschehen wird) unterschieden werden.
2. Die gesetzlichen Anordnungen über die Gemeinschaftsordnung werden zum Zweck besserer Übersichtlichkeit in zwei Absätze gegliedert und mit den Vorschriften etwa über den abweichenden Aufteilungsschlüssel harmonisiert. Ein Ergebnis dieser Harmonisierung ist es, dass die Bindung von Rechtsnachfol-

gern an die Gemeinschaftsordnung nicht an deren Eintragung im Grundbuch geknüpft ist. Gleichwohl wird aber angeordnet, dass eine solche Gemeinschaftsordnung im Grundbuch ersichtlich zu machen ist. Eine unmittelbare Sanktion für die Nichtbefolgung dieser Anordnung wird jedoch hier nicht vorgesehen.

3. Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1.

Zu § 27:

Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1.

Zu § 28:

Allgemeines:

Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1 und zur Ersetzung des Begriffs ‚wohnungseigentumstaugliches Objekt‘ durch den Begriff ‚Wohnungseigentumsobjekt‘ die Ausführungen zu § 2 Abs. 3.

Zu Abs. 1:

1. Die Auflistung von Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung ist nicht taxativ (arg. ‚insbesondere‘). So gehören etwa auch der Abschluss und die Kündigung von Verträgen über die Hausbetreuung zur ordentlichen Verwaltung.

2. Zu den vermietbaren allgemeinen Teilen der Liegenschaft im Sinne der Z 8 gehören auch ehemalige Hausbesorgerwohnungen, die nach Beendigung des Hausbesorgerverhältnisses nicht mehr zu ihrem ursprünglichen Zweck verwendet werden.

Zu § 29:

Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1.

Zu § 30:

Allgemeines:

Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1 und zur Ersetzung des Begriffs ‚wohnungseigentumstaugliches Objekt‘ durch den Begriff ‚Wohnungseigentumsobjekt‘ die Ausführungen zu § 2 Abs. 3.

Zu Abs. 3:

1. Die Nennung des Wohnungseigentumsobjekts umfasst im Fall des Bestehens von Zubehör-Wohnungseigentum auch das damit verbundene Zubehörobjekt.

2. Dass es bei Gefahr im Verzug nicht nur ein Recht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gefahrenabwehr gibt (Abs. 3 zweiter Satz), sondern auch eine solche Verpflichtung geben kann, wurde in der Lehre bereits angedeutet (*Spruzina in Schwimann*, ABGB² Rz 37 zu § 13a WEG).

Zu § 31:

Allgemeines:

Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1.

Zu Abs. 2:

Vgl. zur ‚Einschbarkeit‘ des Kontos Punkt 1 der Ausführungen zu § 20 Abs. 6.

Zu Abs. 3:

Die ‚Herausgabe des Überschusses‘ erfolgt in der Regel durch Übertragung der Zeichnungsberechtigung über das Konto.

Zu § 32:

Allgemeines:

1. Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1 und zur Ersetzung des Begriffs ‚wohnungseigentumstaugliches Objekt‘ durch den Begriff ‚Wohnungseigentumsobjekt‘ die Ausführungen zu § 2 Abs. 3.

2. Zur Erzielung einer besseren Systematik dieses Paragraphen wurde er ein bisschen umgestellt, indem der bisherige Abs. 3 nun hinter den bisherigen Abs. 5 gestellt wurde. Damit sind nun die Festlegungen

durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer zusammenhängend in den Abs. 2 bis 4 und sodann die gerichtlichen Festlegungen in den Abs. 5 und 6 geregelt.

Zu § 33:

1. Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1.
2. Die in der Regierungsvorlage als Abs. 2 enthaltene Regelung über die Erträge aus wohnungseigentumstauglichen Objekten, an denen Wohnungseigentum nicht begründet wurde, ist auf Grund der zwingenden Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten entbehrlich. Hinzuweisen ist aber auf die Übergangsregelung in § 56 Abs. 12 zweiter Satz.

Zu § 34:

Allgemeines:

Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1.

Zu Abs. 1:

Der hier enthaltene Verweis auf § 24 Abs. 5 umfasst nur dessen ersten drei Sätze, weil eine Beschlussanfechtung bei der Abrechnung ja nicht stattfindet (sodass der vierte Satz des § 24 Abs. 5 hier kein Anwendungssubstrat hat).

Zu Abs. 4:

Überschüsse sollen entsprechend den schon bisher gegebenen Gepflogenheiten im wohnungseigentumsrechtlichen Geschehen nicht zurückgezahlt, sondern auf die Vorauszahlungen auf die Aufwendungen gutgeschrieben werden. Verändert wird auch der Zeitpunkt, der im Fall eines Wechsels des Wohnungseigentümers für die Nachzahlungspflicht maßgebend ist; hier wird nun auf die Fälligkeit der Nachzahlung abgestellt.

Zu § 35:

Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1.

Zu § 36:

Allgemeines:

Vgl. zur Ersetzung von ‚Miteigentümer‘ durch ‚Wohnungseigentümer‘ die Ausführungen zu § 1.

Zu den Abs. 1 und 3:

Die Nennung des Wohnungseigentumsobjekts in Abs. 1 Z 2 und Abs. 3 umfasst im Fall des Bestehens von Zubehör-Wohnungseigentum auch das damit verbundene Zubehörobjekt.

Zu § 37:

Zu Abs. 1:

Diese Änderung ergibt sich aus den nun modifizierten Überlegungen zur Umsetzung der Richtlinie 2000/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr vom 29. Juni 2000, ABl. Nr. L 200 vom 8. August 2000, S. 35.

Zu Abs. 3:

Da für die Antragsfrist in § 10 Abs. 2 in der Verbindung mit § 9 Abs. 2 Z 3 nicht mehr auf die Benützungsbewilligung, sondern auf die Vollendung der Bauführung abgestellt wird, hat sich auch die Verständigungspflicht des Wohnungseigentumsorganisations nach § 37 Abs. 3 Z 3 auf die Vollendung der Bauführung zu beziehen.

Zu § 39:

Diese Änderung dient der – von zivilprozessualistischer Seite für erforderlich gehaltenen – Klarstellung, dass sich die Regelung nur auf die klagsweise und nicht auch auf die einredeweise Geltendmachung des Rücktritts bezieht.

Zu § 42:

Zu Abs. 2:

Die Änderung in Z 1 ergibt sich aus der künftig zwingenden Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft.

Zu § 43:**Zu Abs. 4:**

Dem schon im bisherigen Recht vorgesehenen Aussonderungsrecht des Wohnungseigentumsbewerbers bei Insolvenz des Liegenschaftseigentümers wird nun zur Abrundung der Schutzmechanismen ein – dem Aussonderungsrecht inhaltlich entsprechendes – Exszindierungsrecht im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft an die Seite gegeben.

Zum neuen 10. Abschnitt:

Das in diesem Abschnitt neu eingeführte Rechtsinstitut des vorläufigen Wohnungseigentums war in der Regierungsvorlage noch nicht vorgesehen, sollte aber nach dem Willen beider Regierungsparteien Bestandteil der Neuordnung des Wohnungseigentumsrechts sein. Damit soll es dem ‚abverkaufswilligen‘ Alleineigentümer einer Liegenschaft ermöglicht werden, zur optimalen Vorbereitung dieses Abverkaufs bereits eine dem späteren ‚vollständigen‘ Wohnungseigentum entsprechende grundbuchsrechtliche Situation zu schaffen, indem einerseits die Liegenschaft auf Basis des Nutzwertgutachtens in die den Nutzwerten entsprechenden Miteigentumsanteile aufgeteilt und andererseits diesen Miteigentumsanteilen schon das Wohnungseigentum an den zugehörigen Wohnungseigentumsobjekten dinglich zugeordnet wird. Der Zweck dieses Vorgangs liegt darin, den Kaufinteressenten schon den zutreffend ‚portionierten‘ Miteigentumsanteil anbieten und verkaufen und ihnen bereits begründetes Wohnungseigentum an ‚ihrem‘ Wohnungseigentumsobjekt übertragen zu können. Mit dem ersten Abverkauf entsteht eine Miteigentumsgemeinschaft an der Liegenschaft (also die Eigentümergemeinschaft gemäß § 2 Abs. 5 und §§ 18 ff) und geht das vorläufige Wohnungseigentum in das ‚vollständige‘ oder ‚unbeschränkte‘ Wohnungseigentum über (§ 51).

Solange aber Alleineigentum besteht, können für das vorläufige Wohnungseigentum schon nach der Natur der Sache nicht sämtliche Regelungen über das Wohnungseigentum gelten. Vor allem gibt es noch keine Eigentümergemeinschaft (die ja definitionsgemäß aus einer Personenmehrheit bestehen muss), sodass beispielsweise die Regeln über die Willensbildung (zB über Beschlüsse der Gemeinschaft), über die Eigentümerversammlung, über die Minderheitsrechte, über die Aufteilung der Aufwendungen und die Verteilung der Erträge, über die Abrechnung oder über die Ausschließung von Miteigentümern noch keine Anwendung finden können. Daher wird in diesem Abschnitt die Geltung der insofern nicht ‚passenden‘ Regelungen des Wohnungseigentumsrechts ausdrücklich ausgeschlossen (§ 48). Insofern ist also das vorläufige Wohnungseigentum nur ein ‚beschränktes‘ oder ‚unvollständiges‘ Wohnungseigentum.

Mit der Einführung dieses neuen Rechtsinstituts ist der ausdrückliche politische Wille verbunden, dass damit die Rechte der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber (bzw. der Miteigentumsbewerber; siehe dazu die Ausführungen zu § 2 Abs. 6) keinesfalls verkürzt werden. Im Besonderen soll es nicht möglich sein, dass der Alleineigentümer – gleichsam wie die (erst später in Existenz kommende) Eigentümergemeinschaft – Festlegungen etwa über den Aufteilungsschlüssel, über die Gemeinschaftsordnung oder über eine Benützungsregelung trifft, die die später hinzukommenden Wohnungseigentümer binden würden. Solche Festlegungen sollen erst zulässig sein, nachdem das vorläufige Wohnungseigentum in endgültiges Wohnungseigentum übergegangen ist. Auch dies wird im 10. Abschnitt ausdrücklich angeordnet (§ 49).

Zu § 45:

Hier werden die Voraussetzungen für die Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum und ihre grundbücherliche Durchführung geregelt.

Zu § 46:

Diese Bestimmung enthält eine zum Schutz der künftigen Wohnungseigentümer erforderliche Sonderregelung über den Beginn der ‚Wartefrist‘ nach § 5 Abs. 2.

Zu § 47:

Diese Bestimmung enthält vor allem eine notwendige Sonderregelung zu § 10 Abs. 1 und 2. Das Wort ‚jedenfalls‘ am Ende des zweiten Satzes bedeutet, dass für den Lauf der Antragsfrist grundsätzlich sehr wohl die in § 10 Abs. 2 genannten Ereignisse maßgeblich sind, dass aber der Fristenlauf frühestens mit dem Erwerb von Miteigentum durch eine nicht in einem Naheverhältnis mit dem Alleineigentümer stehende Person beginnt.

Zu § 48:

Diese Bestimmung enthält einen demonstrativen Katalog wohnungseigentumsrechtlicher Regelungen, die für das vorläufige Wohnungseigentum nicht gelten. Die Aufzählung kann schon deshalb nicht abschlie-

end sein, um normative Überschneidungen zwischen der Bestimmung des § 48 über die Unanwendbarkeit von Regelungen und den in § 49 behandelten Fällen der Unzulässigkeit von Festlegungen bestmöglich zu vermeiden. Dies sei am Beispiel der Benützungsbefreiung nach § 17 dargestellt: Auch § 17 ist – obwohl er in § 48 nicht angeführt ist – für das vorläufige Wohnungseigentum nicht anwendbar; um die Unzulässigkeit einer diesbezüglichen Festlegung aber unzweifelhaft zum Ausdruck zu bringen, wird darauf in § 49 noch gesondert eingegangen.

Zu § 49:

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung regelt die Unzulässigkeit von Festlegungen für das spätere ‚unbeschränkte‘ Wohnungseigentum, also deren fehlende Bindungswirkung für die späteren Wohnungseigentümer (und Miteigentumsbewerber). Sie hindert den Alleineigentümer freilich in keiner Weise in seiner Gestion während des vorläufigen Wohnungseigentums. Er kann also selbstverständlich einen Verwalter bestellen und den Inhalt des Verwaltungsvertrags grundsätzlich nach seinem Gutdünken mit dem Verwalter ausverhandeln. Ein solcher Verwaltungsvertrag behält natürlich auch nach dem Übergehen des vorläufigen Wohnungseigentums in ‚unbeschränktes‘ Wohnungseigentum seine Rechtswirksamkeit. Unwirksam wäre jedoch eine vom konkret bereits abgeschlossenen Verwaltungsvertrag losgelöste Festlegung des Alleineigentümers über die Auswahl des Verwalters oder über bestimmte Inhalte künftig zu schließender Verwaltungsverträge. Sinngemäß Gleiches gilt etwa für den Abschluss von Versicherungs-, Miet- oder Kreditverträgen durch den Alleineigentümer.

Zu Abs. 2:

Zur Vermeidung von Umgehungen wird die Regelung des Abs. 1 auch auf solche Eigentümergemeinschaften (und daher insoweit auch auf bereits ‚unbeschränktes‘ Wohnungseigentum) ausgedehnt, die der Wohnungseigentumsorganisator ausschließlich mit einem ihm in der beschriebenen Weise nahestehenden ‚Gründungshelfer‘ gebildet hat. Durch die Bezugnahme auf den Begriff des ‚Wohnungseigentumsorganisators‘ ist gewährleistet, dass durch diese Regelung nicht etwa Festlegungen einer beispielsweise aus zwei Geschwistern bestehenden Eigentümergemeinschaft verunmöglicht werden.

Zu § 50:

1. Vgl. zum Begriff des ‚Miteigentumsbewerbers‘ die Ausführungen zu § 2 Abs. 6.
2. Besonders sei darauf hingewiesen, dass vom Verweis auf den 9. Abschnitt auch die Bestimmung des § 37 und hier im Speziellen auch die Regelung des § 37 Abs. 4 erfasst ist. Daher gilt etwa die letztgenannte Regelung auch für den nach bereits erfolgter Begründung vorläufigen Wohnungseigentums abgeschlossenen Kaufvertrag über ein Wohnungseigentumsobjekt zwischen dem Alleineigentümer und einem Kaufinteressenten. Nach den Regeln über Umgehungsgeschäfte gilt Gleiches, wenn eine Eigentümergemeinschaft nur aus dem Wohnungseigentumsorganisator und einem Strohmann („Gründungshelfer“; siehe auch die Regelung des § 49 Abs. 2 und die Erläuterungen hierzu) gebildet und sodann entweder vom Organisator oder dem Gründungshelfer ein Wohnungseigentumsobjekt verkauft wird.

Zu § 51:

1. Das vorläufige Wohnungseigentum endet mit der grundbücherlichen Einverleibung eines zweiten Eigentümers; es geht damit eo ipso in ‚unbeschränktes‘ Wohnungseigentum über. Im Grundbuch ist sodann die Bezeichnung ‚Vorläufiges Wohnungseigentum‘ zu löschen.
2. Zur Vermeidung von Missverständnissen ist darauf hinzuweisen, dass ungeachtet der Unwirksamkeit von Festlegungen des Alleineigentümers (im Sinne des § 49) selbstverständlich im Vertrag über den Eigentumserwerb des neu hinzukommenden Miteigentümers – ebenso wie bei einer ‚normalen‘ Wohnungseigentumsbegründung im Wohnungseigentumsvertrag – solche Festlegungen rechtswirksam getroffen werden können.

Zu § 52:

1. Der Anspruch auf Herabsetzung des Verwalterhonorars gemäß § 20 Abs. 8 gehört seiner Natur nach nicht ins außerstreitige Verfahren; dies wird in Abs. 1 Z 6 ausdrücklich angeordnet.
2. Auch die Nutzwertneufestsetzung nach § 9 Abs. 3 kann in Gemeinden, in denen es eine Schlichtungsstelle gibt, nicht unmittelbar bei Gericht beantragt werden; das Verfahren ist auch hier zunächst bei der Schlichtungsstelle anhängig zu machen.

3. Ergänzend zu den Erläuterungen zu § 45 Abs. 1 Z 2 der Regierungsvorlage (989 BlgNR XXI. GP, 81) sei darauf hingewiesen, dass ein – § 52 Abs. 1 Z 3 zu unterstellender – Unterlassungsanspruch gegen den ‚Dominator‘ gemäß § 30 Abs. 2 selbstverständlich im Außerstreitverfahren geltend zu machen ist.

Zu § 54:

Zu Abs. 2:

Die Bestimmung des § 20 Abs. 6 über die zwingende Durchführung des gesamten Zahlungsverkehrs für die Eigentümergemeinschaft über ein auf diese lautendes gesondertes Konto soll zur Vermeidung von Umstellungs- und Abrechnungsproblemen nicht ‚unterjährig‘, sondern erst mit Jahresbeginn 2003 in Kraft treten.

Zu § 56:

Zu Abs. 2:

Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage ist künftig die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an Substandardwohnungen und Kfz-Abstellplätzen zulässig. Korrespondierend dazu wird hier eine Sanierungsregelung für solche Fälle vorgesehen, in denen es bisher schon – eigentlich contra legem – zu solchen Wohnungseigentumsbegründungen gekommen ist.

Zu Abs. 4:

Bei dieser Regelung handelt es sich um das übergangsrechtliche Pendant zu § 3 Abs. 2. Sie knüpft daran an, dass nach bisheriger Rechtslage bereits Wohnungseigentum begründet wurde, dies jedoch nicht an der gesamten Liegenschaft, sondern nur an einzelnen Objekten. Wenn nun nach neuer Rechtslage das Wohnungseigentum an dieser Liegenschaft ausgedehnt werden soll, ist dies korrespondierend zur Anordnung in § 3 Abs. 2 nur zulässig, sofern nun alle wohnungseigentumstauglichen Objekte von der Erweiterung des Wohnungseigentums erfasst werden.

Zu Abs. 6:

Dies ist die Übergangsregelung für den Beginn der dreijährigen Wartefrist gemäß § 5 Abs. 2 für alle Fälle einer vor dem In-Kraft-Treten dieses Bundesgesetzes durchgeführten Wohnungseigentumsbegründung, und zwar unabhängig davon, ob das Wohnungseigentum schon an der gesamten Liegenschaft oder nur an Teilen davon begründet wurde.

Zu Abs. 12:

Der Zwang zur Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft gilt nur für – erstmalige oder weitere – Wohnungseigentumsbegründungen nach dem In-Kraft-Treten dieses Bundesgesetzes. Wenn jedoch vor dem 1. Juli 2002 Wohnungseigentum geschaffen wurde, war es durchaus zulässig, das Wohnungseigentum nur auf einzelne Objekte der Liegenschaft zu beschränken. In diesem Fall bestand die Eigentümergemeinschaft zum Teil aus Wohnungseigentümern und zum Teil aus einem oder mehreren schlichten Miteigentümern. Daran soll sich auch durch die neue Rechtslage nichts ändern. Es besteht also kein gesetzlicher Zwang, nun auch an den übrigen wohnungseigentumstauglichen Objekten Wohnungseigentum zu begründen (vgl. allerdings § 56 Abs. 4 und die Erläuterungen hierzu).

Nun wurden allerdings im Wohnungseigentumsgesetz 2002 gegenüber der früheren Rechtslage sämtliche Gesetzesstellen, die auf schlichtes Miteigentum oder schlichte Miteigentümer nach Wohnungseigentumsbegründung Bezug nehmen, eliminiert. Daraus könnte sich die Frage ergeben, was nun für die schlichten Miteigentümer in solchen Fällen früherer Wohnungseigentumsbegründungen zu gelten habe. Der Lösung dieser Frage ist der gegenüber der Regierungsvorlage neu eingefügte Abs. 12 gewidmet. Der erste Satz dieser Regelung statuiert als Grundsatz, dass die Bestimmungen des neuen Rechts über die Wohnungseigentümer entsprechend auch für die schlichten Miteigentümer gelten, soweit schon das bisherige Recht die Wohnungseigentümer und die schlichten Miteigentümer gleich behandelt hat, wie etwa bei der Willensbildung. Soweit das bisherige Recht hingegen eine Verschiedenbehandlung von Wohnungseigentümern und schlichten Miteigentümern vorgesehen hat, wie etwa bei § 14 Abs. 2 WEG 1975, soll es auch nach neuem Recht bei dieser Unterschiedlichkeit bleiben.

Eine ausdrückliche Sonderregelung hinsichtlich einer nach bisherigem Recht gegebenen Verschiedenbehandlung wird jedoch im zweiten Satz für die Verteilung der Erträge vorgesehen, weil diesbezüglich das neue Recht (nach dem es keine Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, die nicht im Wohnungseigentum stehen, mehr geben kann) kein adäquates Pendant zur bisherigen Rechtslage enthält

und daher keinen Ansatzpunkt für eine ‚sinngemäße‘ Anwendung bietet. Deshalb sieht der zweite Satz vor, dass der bisherige § 20 WEG 1975, der Wohnungseigentümer und schlichte Miteigentümer in Ansehung der Erträge unterschiedlich behandelt, weiter gilt, und zwar so lange, als der Eigentümergemeinschaft noch zumindest ein schlichter Miteigentümer angehört.

Auch in einer weiteren Frage waren nach bisherigem Recht schlichte Miteigentümer anders – nämlich besser – gestellt als Wohnungseigentümer, nämlich hinsichtlich des Rechts auf Verweigerung der Zustimmung zur weiteren Begründung von Wohnungseigentum nach § 2 Abs. 2 Z 1 zweiter Halbsatz WEG 1975. Schon in der Regierungsvorlage wurde vorgesehen, diese Differenzierung – zu Lasten der schlichten Miteigentümer – zu beseitigen (vgl. § 3 Abs. 2 idF der Regierungsvorlage sowie die Erläuterungen 989 BlgNR XXI. GP, 37). Für das neue Dauerrecht spielt diese Frage wegen der zwingenden Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumsfähigen Objekten der Liegenschaft keine Rolle, sie kann sich aber bei früheren partiellen Wohnungseigentumsbegründungen stellen. Sie wird hier im dritten Satz des § 56 Abs. 12 im Sinn der Konzeption der Regierungsvorlage gelöst.“

Bei der Abstimmung wurde der in der Regierungsvorlage enthaltene Gesetzesvorschlag in der Fassung des erwähnten gesamtändernden Abänderungsantrages hinsichtlich des 4. Abschnittes der vorgeschlagenen Fassung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 einstimmig und hinsichtlich der übrigen Teile des Gesetzesvorschlages mit Stimmenmehrheit angenommen.

Mit Stimmenmehrheit traf der Justizausschuss die folgende Feststellung zu § 20 Abs. 1 WEG 2002:

„Der Verwalter ist berechtigt, die Eigentümergemeinschaft auch vor Ämtern und Behörden zu vertreten.

Begründung:

Diese Feststellung ergibt sich schon aus der Regelung des § 20 Abs. 1, wonach dem Verwalter die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zusteht. Die Vertretungsbefugnis auch vor Ämtern und Behörden sei hier nur noch affirmierend hervorgehoben.“

Ebenfalls mit Stimmenmehrheit beschloss der Ausschuss die nachstehende Feststellung zu § 24 Abs. 5 WEG 2002:

„Der Justizausschuss geht davon aus, dass eine Übersendung im Sinne des § 24 Abs. 5 zweiter Satz an den Wohnungseigentümer auch per E-Mail bzw. Fax erfolgen kann, wenn dies einvernehmlich zwischen Verwalter und dem jeweiligen Wohnungseigentümer vereinbart wird.“

Die nachstehende Feststellung zu § 31 Abs. 1 WEG 2002 wurde gleichfalls mit Stimmenmehrheit getroffen:

„Bei der Prüfung der Frage, welche Beiträge zur Rücklage angemessen sind, ist insbesondere auch auf die allfällige Notwendigkeit einer thermischen Sanierung des Gebäudes Bedacht zu nehmen.

Begründung:

Die Erreichung des Kyoto-Ziels ist nur durch eine Kombination unterschiedlicher Maßnahmen ua. auch auf den Gebieten des Steuer-, des Förderungs- und des Baurechts möglich. Im Bereich des Wohnungseigentums kann zwar selbstverständlich nicht zwangswirtschaftlich auf die Dispositionen der Eigentümergemeinschaft Einfluss genommen werden. Hier geht es um eine Verbesserung der ökonomischen Grundlage, auf der – parteiautonom – die Entscheidung über wärmetechnische Maßnahmen getroffen werden kann. In vielen Fällen unterbleiben wünschenswerte thermische Sanierungen an Wohnungseigentums-Gebäuden, weil die dafür erforderlichen finanziellen Mittel nicht zur Verfügung stehen. Dem soll mittel- bis längerfristig durch das Instrument der Rücklagenbildung entgegengewirkt werden. Mit dieser Feststellung soll zur Stützung dieses Ziels darauf hingewiesen werden, dass in die Überlegungen zur Bemessung der Rücklagenbeiträge auch eine allenfalls durchzuführende thermische Sanierung miteinzubeziehen ist.“

Schließlich traf der Ausschuss, ebenfalls mehrstimmig, die folgende Feststellung zu § 38 Abs. 1 WEG 2002:

„1. Im Fall nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung bei einem bereits bezogenen Gebäude sind Vereinbarungen, durch die lediglich schon zuvor existente Nutzungsrechte von Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten etwa an Gartenflächen oder Kfz-Abstellplätzen nun in entsprechende Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 (zum Beispiel in Form von Zubehör-Wohnungseigentum oder in Form von Wohnungseigentum an einem Kfz-Abstellplatz oder in Form einer Benützungsregelung nach § 17 WEG 2002) umgewandelt werden, in der Regel – nämlich vorbehaltlich vor allem von Umgehungsgeschäften – nicht gemäß § 38 Abs. 1 Z 1 WEG 2002 rechtsunwirksam.

2. Im Fall nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung bei einem bereits bezogenen Gebäude sind bereits laufende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und Erhaltungsarbeiten, die im Hinblick auf den aktuellen Erhaltungszustand des Gebäudes unmittelbar heranstehen, keine ‚künftigen Instandhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten‘ im Sinne des § 38 Abs. 1 Z 2 WEG 2002.

Begründung:

Die im Wesentlichen aus dem bisherigen Recht übernommenen Regelungen des § 38 Abs. 1 WEG 2002 stellen primär auf die Wohnungseigentumsbegründung an neu errichteten oder noch zu errichtenden Gebäuden ab. Für Konstellationen, in denen ein Gebäude vielleicht schon seit Jahrzehnten besteht und von Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach dem Regime des Mietrechtsgesetzes oder des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes benützt wird, sind die Formulierungen dieser Bestimmung etwas zu weit und bedürfen daher einer – von der Rechtsprechung schon bisher einwandfrei gepflogenen – einschränkenden Auslegung. Die beiden Ausschussfeststellungen wollen dafür eine unterstützende Orientierungslinie bieten. In besonderem Maße sind diese Feststellungen der durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht gebotenen nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung in Gebäuden gemeinnütziger Bauvereinigungen gewidmet.“

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Justizausschuss somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle dem **angeschlossenen Gesetzentwurf** die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 2002 03 13

Mag. Dr. Josef Trinkl

Berichterstatter

Mag. Dr. Maria Theresia Fekter

Obfrau