

Bundesgesetz, mit dem im Hinblick auf die Schaffung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, das Mietrechtsgesetz, das Erwerbsgesellschaftengesetz, die Exekutionsordnung, das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz und das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert werden (Wohnungseigentumsbegleitgesetz 2002)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Änderung des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs

Das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch vom 1. Juni 1811, JGS Nr. 946, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 98/2001, wird wie folgt geändert:

§ 828 wird wie folgt geändert:

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

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

„(2) Eine gerichtliche oder vertraglich vereinbarte Benützungsberechtigung zwischen den Teilhabern einer unbeweglichen Sache wirkt auch für deren Rechtsnachfolger, wenn sie im Grundbuch angemerkt ist.“

Artikel II

Änderung des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 161/2001, wird wie folgt geändert:

In § 2 Abs. 1 werden die ersten beiden Sätze durch folgende drei Sätze ersetzt:

„Hauptmiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer der Liegenschaft oder mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses geschlossen wird. Steht der Mietgegenstand im Wohnungseigentum, so wird Hauptmiete durch den Mietvertrag mit dem Wohnungseigentümer begründet. Wenn am Mietgegenstand Wohnungseigentum erst begründet werden soll, kommt durch den mit dem Wohnungseigentumsbewerber geschlossenen Mietvertrag Hauptmiete mit dem Eigentümer oder den Eigentümern der Liegenschaft zustande, doch geht mit der Begründung von Wohnungseigentum am Mietgegenstand die Rechtsstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer über.“

Artikel III

Änderung des Erwerbsgesellschaftengesetzes

Das Erwerbsgesellschaftengesetz, BGBl. Nr. 257/1990, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 10/1991, wird wie folgt geändert:

In § 1 wird nach dem Wort „Erwerb“ die Wendung „oder auf die Nutzung und Verwaltung eigenen Vermögens“ eingefügt.

Artikel IV

Änderung der Exekutionsordnung

Die Exekutionsordnung vom 27. Mai 1896, RGBl. Nr. 79, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 103/2001, wird wie folgt geändert:

In § 216 Abs. 1 Z 3 wird das Wort „drei“ durch das Wort „fünf“ und wird die Wendung „§ 13c Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975“ durch die Wendung „§ 27 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002“ ersetzt.

Artikel V

Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz), BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 162/2001, wird wie folgt geändert:

1. In § 14d Abs. 2 Z 1 wird die Betragsangabe „1,0755 Euro“ durch die Betragsangabe „1,32 Euro“ ersetzt.

2. § 14d Abs. 2 zweiter Satz lautet:

„Diese Beträge sind entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 98/2001 wertgesichert.“

3. § 15e Abs. 3 lit. b lautet:

„b) den Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand zu dem vom Gericht festgesetzten Preis erwerben zu wollen, sowie alle Verpflichtungen (einschließlich aller Finanzierungsübernahmen) gemäß 15b Abs. 1 lit. d zu übernehmen, wird er mit Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Bauvereinigung Wohnungseigentumsbewerber gemäß § 2 Abs. 6 Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. xxx/2002.“

4. Nach § 15e Abs. 3 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) § 37 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. xxx/2002, ist nicht anzuwenden.“

5. In § 16 Abs. 2 zweiter Satz lautet die Satzfolge nach dem Strichpunkt:

„das gleiche gilt für die in § 2 Abs. 3 WEG 2002 sonst genannten Teile der Liegenschaft, die im Zubehör-Wohnungseigentum stehen können, sowie für Ein- oder Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.“

6. In § 16 Abs. 3 wird das Zitat „im Sinne des § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975“ durch das Zitat „im Sinne des § 2 Abs. 8 WEG 2002“ ersetzt.

7. In § 16 Abs. 4 lautet der zweite Satz:

„Die §§ 8 bis 10 WEG 2002 sind anzuwenden.“

8. In § 16 Abs. 5a wird der Klammerausdruck „(§ 1 Abs. 1 WEG 1975)“ durch den Klammerausdruck „(§ 2 Abs. 1 WEG 2002)“ sowie der Verweis „gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975“ durch den Verweis „gemäß § 32 Abs. 1 zweiter Satz WEG 2002“ ersetzt.

9. In § 21 Abs. 3 wird das Zitat „§ 25 Abs. 2 und 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417,“ durch das Zitat „§ 43 Abs. 2 und 3 WEG 2002“ ersetzt.

10. In § 22 Abs. 3 wird das Zitat „gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975“ durch das Zitat „gemäß § 32 Abs. 1 zweiter Satz WEG 2002“ ersetzt.

11. In § 23 Abs. 4c wird der Verweis „gemäß § 16 Wohnungseigentumsgesetz 1975“ durch den Verweis „gemäß § 31 WEG 2002“ ersetzt.

12. Die Abs. 1g bis 1l in Art. IV lauten:

„(1g) § 39 Abs. 6a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 47/2001 tritt mit 1. Jänner 2001 in Kraft.

(1h) § 6 Abs. 1 und 2, § 14d Abs. 2 Z 1 und § 38 Abs. 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 136/2001 treten mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

(1i) § 7 Abs. 3 Z 6a, § 7 Abs. 3 Z 12, § 7 Abs. 4b, § 7 Abs. 6 und 6a, § 13 Abs. 1, § 15 Abs. 1, § 15a, § 15b, § 15c lit. b, §§ 15d bis f, § 17a, § 17b, § 18 Abs. 3 und Abs. 3a, § 23 Abs. 4b und Abs. 4c, § 39 Abs. 6e, 6f, 21 bis 21c in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 162/2001 treten mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

(1j) § 15c lit. a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 162/2001 tritt mit 1. Juli 2000 in Kraft.

(1k) § 14d Abs. 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xxx/2002 tritt mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

(1l) § 15e Abs. 3 und 4, § 16 Abs. 2 bis 4 und 5a, § 21 Abs. 3, § 22 Abs. 3 und § 23 Abs. 4c in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xxx/2002 treten mit 1. Juli 2002 in Kraft.“

Artikel VI

Änderung des Heizkostenabrechnungsgesetzes

Das Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenabrechnungsgesetz – HeizKG), BGBl. Nr. 827/1992, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 136/2001, wird wie folgt geändert:

1. § 2 Z 5 lautet:

„Nutzungsobjekte:

die mit Wärme versorgten Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge – diese jedoch nur, wenn der Verbrauch durch Messung zugeordnet und vom Wärmeabnehmer beeinflusst werden kann – im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. xxx/2002, einschließlich solcher, die der allgemeinen Benützung dienen, und jener, deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht (wie Hobbyraum und Sauna);“

2. § 2 Z 6 lautet:

„beheizbare Nutzfläche:

- a) jedenfalls die Nutzfläche im Sinne des § 2 Abs. 7 in Verbindung mit § 7 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, ausgenommen jener offener Loggien sowie jener von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, die nicht von einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage mit Wärme versorgt werden, und
- b) die Flächen von sonstigen Räumen im Sinne der Z 5 sowie von Keller-, Dachboden- und Hobbyräumen und Saunen; diese jedoch nur dann, wenn sie von einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage mit Wärme versorgt werden;“

3. In § 29 wird folgender Abs. 1c eingefügt:

„(1c) § 2 Z 5 und Z 6 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xxx/2002 sind erst auf jene Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2002 beginnen.“

Artikel VII

In-Kraft-Treten

Die Artikel I bis IV und VI dieses Bundesgesetzes treten mit 1. Juli 2002 in Kraft.